

Exposé

Wohnung in Erlangen

Stadtleben trifft Lebensqualität im Herzen Erlangens



Objekt-Nr. OM-455214

Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
Manuel Rene Digeronimo

Am Färberhof, 3
91052 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	210 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein ideales Zuhause

Die gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock einer gepflegten Wohnanlage. Badezimmer und Gäste-WC wurden 2012 renoviert. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Innentüren ersetzt. 2018 wurde die Elektrik auf den neusten Stand gebracht inkl. Netzwerkan schlüssen in den relevanten Räumen.

Das Bad verfügt über eine Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich ist die Wohnung mit einer separaten Gästetoilette, sowie einer praktischen Abstellkammer ausgestattet.

Ausgehend vom Wohnzimmer gelangt man auf den nach Westen ausgerichteten Balkon und kann somit die Abendsonne genießen.

Ferner gehört zur Wohnung ein Kellerabteil, Fahrradkeller, Wäschekeller und als Heizung dient Fernwärme inkl. zentraler Warmwasserversorgung.

Mit im Kaufpreis enthalten ist die Einbauküche samt den elektrischen Geräten (außer Kühlschrank).

Der nur ca. 150 Meter entfernte PKW-Stellplatz im Parkhaus in der Spinnereistraße ist ebenfalls erhältlich.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Zentraler geht es kaum

Der Färberhof besticht durch seine absolute Top-Lage in der Erlanger Innenstadt. Wer hier wohnt, profitiert von extrem kurzen Wegen zu allen wichtigen Anlaufstellen des täglichen Lebens.

Bahnhof & Arcaden: Der Erlanger Bahnhof sowie die Erlanger Arcaden sind in nur 5 bis 8 Gehminuten erreichbar.

Innenstadt pur: Fußgängerzone, Restaurants, Cafés und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten liegen buchstäblich direkt vor der Haustür.

Nahversorgungszentrum Michael-Vogel-Str: Supermarkt, Ärzte, Apotheke und Fitnessstudio ist fußläufig nur ca. 3 Minuten entfernt.

Anbindung: Die Autobahn A73 erreichen Sie in knapp 3 Minuten Fahrtzeit, was ideale Bedingungen für Berufspendler schafft.

Genießen Sie die ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und familienfreundlicher Lage. Alles für den Alltag erreichen Sie bequem zu Fuß. Dank der verkehrsberuhigten Straße wohnen Sie ruhig – und für Kinder liegt der städtische Spielplatz direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro/Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon

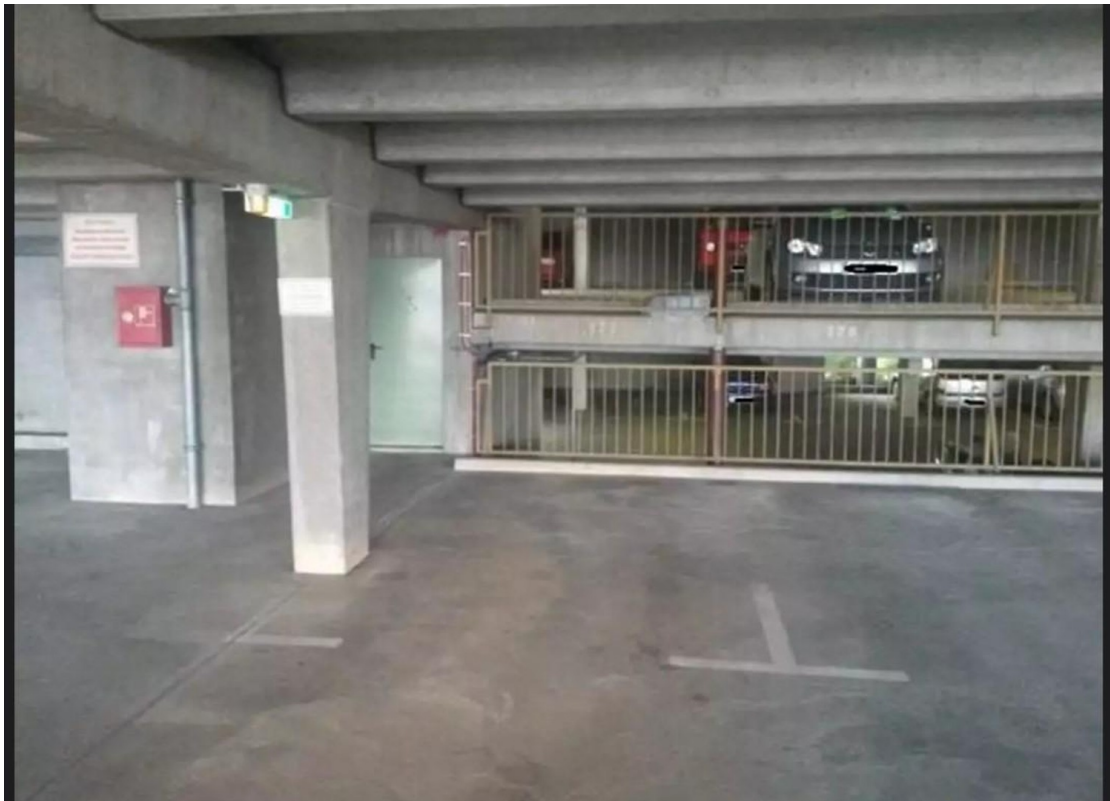


Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht

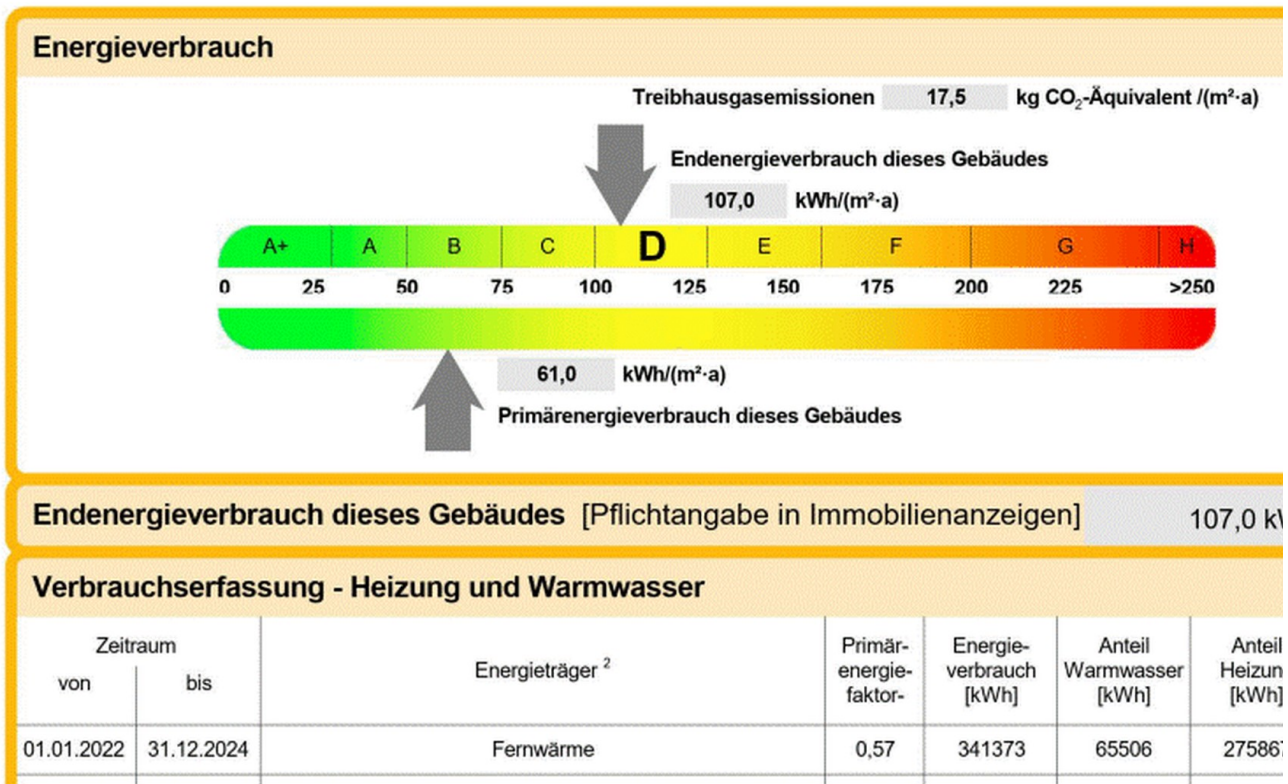


Stellplatz

Exposé - Galerie

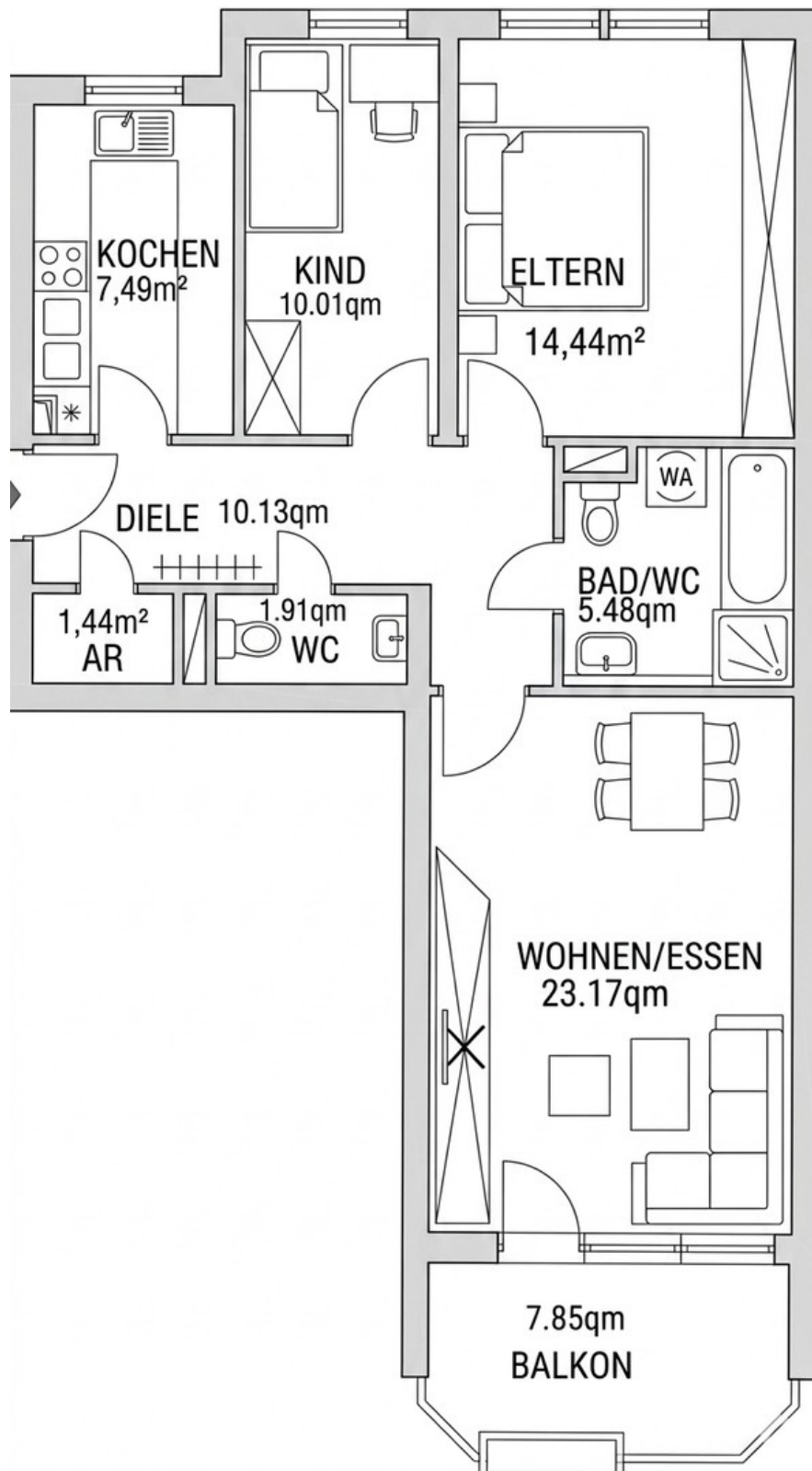


Lage



Auszug Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss