

Exposé

Terrassenwohnung in Erlangen

Zentrumsnah wohnen oder clever investieren: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-467856**

Terrassenwohnung

Verkauf: **335.000 €**

Emil-Kränzlein-Straße 1
91052 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	396 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 81 m² Wohnfläche eine durchdachte und gut nutzbare Raumaufteilung.

Der helle Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Zwei weitere Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Die separate Küche ist bereits vorhanden und kann auf Wunsch vom Käufer übernommen werden. Das Raumangebot wird durch ein Badezimmer sowie ein zusätzliches separates WC ergänzt. Beide Räume sind funktional ausgestattet.

Die Fenster wurden im Jahr 1999 erneuert. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Platzangebot sinnvoll ab.

Die Wohnung ist bereits vollständig geräumt und steht kurzfristig zur Verfügung. Dadurch eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- ca. 81 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Balkon
- Separate Küche (Übernahme möglich)
- Badezimmer und separates WC
- Kunststofffenster, erneuert 1999
- Kellerabteil
- Verbrauchsausweis vorhanden
- Kurzfristig verfügbar

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung und die hellen Wohnräume. Ein Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet Platz zum Entspannen.

Die separate Küche ist bereits vorhanden und kann bei Interesse übernommen werden. Das Badezimmer sowie das zusätzliche separate WC ergänzen den praktischen Grundriss. Die im Jahr 1999 erneuerten Fenster tragen zu einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil. Die Wohnung befindet sich in geräumtem Zustand und kann kurzfristig übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich familienfreundlicher Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar.

Eine besonders gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für kurze Wege in die Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtgebiete. Auch die Verbindung nach Nürnberg ist komfortabel und schnell möglich.

Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung und unterstreichen die Attraktivität des Standorts insbesondere für Familien.

In unmittelbarer Umgebung laden mehrere Grünanlagen, Spielplätze und Sporteinrichtungen zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und wohnortnahen Freizeitangeboten macht diesen Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Front

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



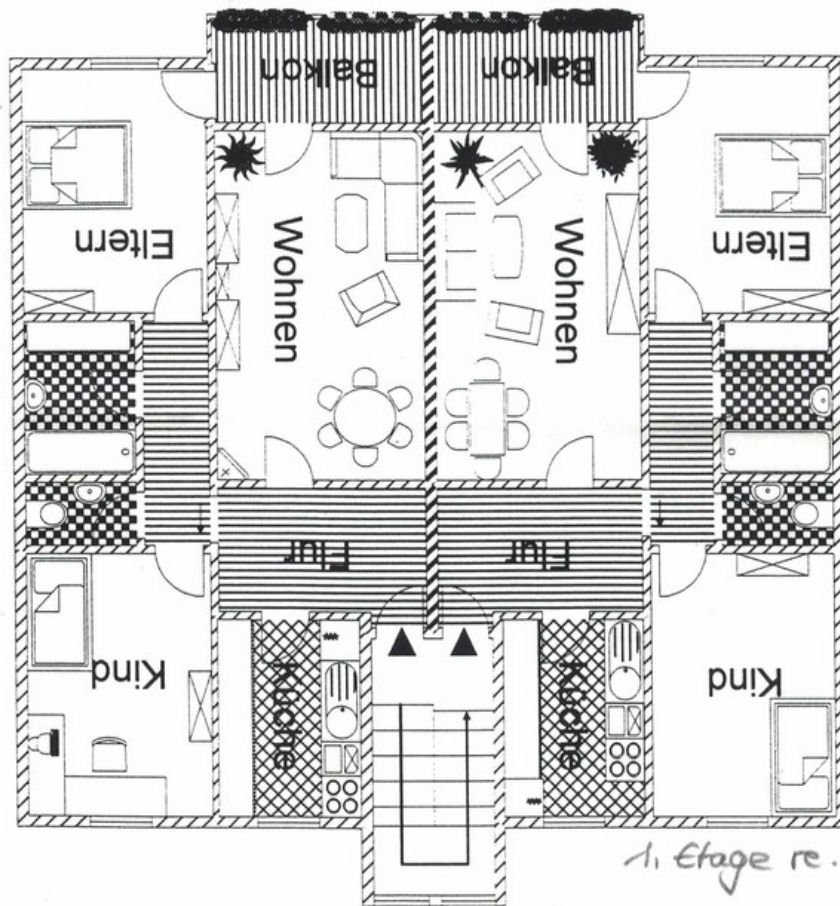
Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



VOL WESTEN

Frontseite