

# Exposé

## Terrassenwohnung in Erlangen

**Ein Zuhause zum Ankommen – exklusive Designwohnung  
mit Wohlfühlcharakter am Burgberg**



Objekt-Nr. **OM-472231**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **848.000 €**

91054 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	22.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Designwohnung am Erlanger Burgberg wurde mit viel Liebe zum Detail geplant, um ein Zuhause zu gestalten, das Ruhe ausstrahlt, Geborgenheit vermittelt und jeden Tag Freude bereitet.

Auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbinden sich zeitlose Architektur, hochwertige Materialien und eine außergewöhnliche Verarbeitungsqualität zu einem harmonischen Gesamtbild. Der durchgängige fugenlose Mineralboden, deckenhohe Türen, bodentiefe Holzfenster sowie die klare Formensprache verleihen der Wohnung eine elegante Leichtigkeit, ohne kühl zu wirken. Vielmehr entsteht ein Wohngefühl, das modern, hochwertig und gleichzeitig angenehm gemütlich ist.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Der grüne Sichtschutz schafft Privatsphäre und lässt den Außenbereich wie eine kleine grüne Oase wirken – ein Ort zum Frühstücken in der Morgensonne, zum Lesen oder zum entspannten Ausklang eines Arbeitstages.

Auch die beiden Bäder wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Individuell gefertigte Schreinerarbeiten, fugenlose Mineraloberflächen in Betonoptik, bodengleiche Duschen, ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne sowie stimmungsvolle Ambientebeleuchtung schaffen eine Atmosphäre, die eher an ein hochwertiges Boutique-Hotel als an eine klassische Eigentumswohnung erinnert.

Selbstverständlich erfüllt die Wohnung auch technisch höchste Ansprüche: Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung, bodentiefe 3-fach verglaste Holzfenster, Video-Sprechanlage, Aufzug sowie Barrierefreiheit sorgen für modernen Wohnkomfort und nachhaltige Wohnqualität.

Die Energieeffizienzklasse B mit einem Endenergiebedarf von lediglich 55,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter der Immobilie.

Eckdaten:

Erlangen – Burgberg (bevorzugte Lage)

✧ Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung | ca. 105 m<sup>2</sup>

2 Bäder: Gästebad + Vollbad mit Fenster

✧ individuelle Schreiner-Badmöbel mit Mineraloberflächen in Betonoptik und Ambientebeleuchtung

Baujahr 2019 / Fertigstellung 2021

♻ Energieeffizienzklasse B (Endenergiebedarf 55,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a))

1. OG mit Aufzug | barrierefrei

Garagenstellplatz

Terrasse mit privatem, geschütztem Gartenanteil und grünem Sichtschutz

Ausstattung: Fußbodenheizung

kontrollierte Wohnraumlüftung

fugenloser Mineralboden in allen Räumen

deckenhohe Türen

bodentiefe 3-fach verglaste Holzfenster

Video-Sprechanlage

hochwertige EBK mit Siemens-Geräten

Plissees als Sichtschutz

## Ausstattung

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet. Damit eignet sie sich sowohl als werthaltige Kapitalanlage als auch perspektivisch für Eigennutzer mit gehobenem Anspruch.

Hinweis: Die auf den Fotos dargestellte Möblierung dient der Veranschaulichung des Wohnkonzepts und des außergewöhnlichen Wohlgefühlcharakters. Sie ist nicht Bestandteil des Kaufangebots, soweit nichts anderes ausdrücklich vereinbart wird.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die Qualität nicht nur sehen, sondern jeden Tag erleben möchten. Ein Zuhause für alle, die Wert auf Design, Wohnkomfort, erstklassige Verarbeitung und eine der schönsten Wohnlagen Erlangens legen.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Lage zählt zu den gefragtesten Adressen Erlangens. Der Burgberg verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen in die Innenstadt. Den Schlossplatz erreichen Sie bequem in rund 15 Gehminuten, die A73 in wenigen Fahrminuten. Auch das Universitätsklinikum, die Friedrich-Alexander-Universität sowie zahlreiche Unternehmen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

