

Exposé

Erdgeschosswohnung in Erlangen

**Beste Lage Erlangens! EG Wohnung mit eigenem Garten
in historischer 2 Familienvilla!**



Objekt-Nr. OM-472245

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **600.000 €**

Schronfeld 41
91054 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer Villa aus dem Jahr 1900. Es gibt nur einen weiteren Eigentümer im ersten Stock. Sie ist sehr hell mit großen Fenstern nach Süden.

Altes, gepflegtes Eichenparkett und hohe Räume.

Das Haus und die Wohnung selbst wurden ständig modernisiert und renoviert und sind seit 126 Jahren im Familieneigentum.

Zur Wohnung gehört ein ca. 400qm großer Garten nach Süden im Sondereigentum.

Durch die leichte Südhanglage kann noch eine Wohnfläche von ca. 100 qm im Souterrain mit Tageslicht angebaut werden (Das Recht ist notariell eingetragen).

Nach Süden, Westen und Osten geht der Blick von Wohnung und Garten unverbaubar über den Schwabachgrund.

Absolut ruhig, da im Norden und Osten erst nach ca. 50 Metern wieder bebaute Grundstücke sind und das Schronfeld in diesem Bereich Fahrradstraße ohne Durchgangsverkehr (Pfosten) ist.

2019 wurde eine neue hochwertige Ölheizung installiert, Fernwärme ist aber auch jederzeit möglich.

Derzeit ist die Wohnung mit 1200€/Monat Kaltmiete vermietet.

Die Wohnung wird gegen Höchstgebot verkauft, der inserierte Preis versteht sich als Mindestgebot.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Kamin

Lage

Die Immobilie liegt im Erlanger Stadtteil Sieglitzhof, einem lebendigen Viertel mit guter Infrastruktur. Bewohner profitieren von der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch verschiedene Buslinien.

Die Erlanger Innenstadt (Univerität, Siemens etc.) ist in 7 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Direkt vor dem Haus gibt es Fuß- und Radwege Richtung Innenstadt oder in den Meilwald.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Galerie



Blick



Blick

Exposé - Galerie



Blick



Gang



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Sog. Balkon im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer Süd

Exposé - Galerie



Zimmer Süd

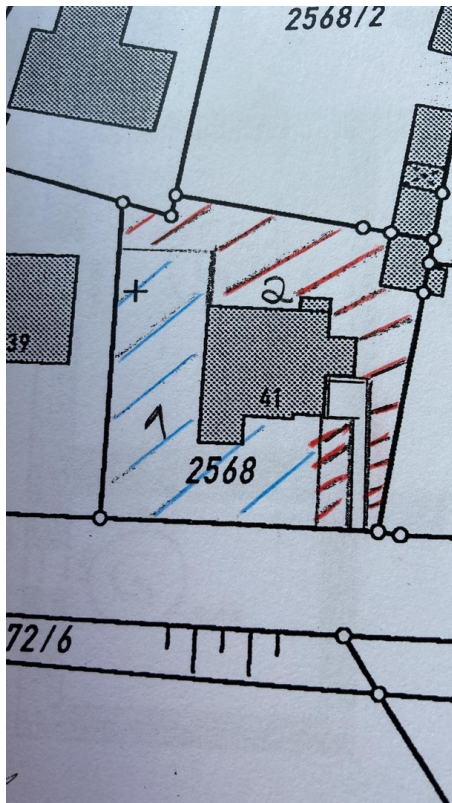


Bad

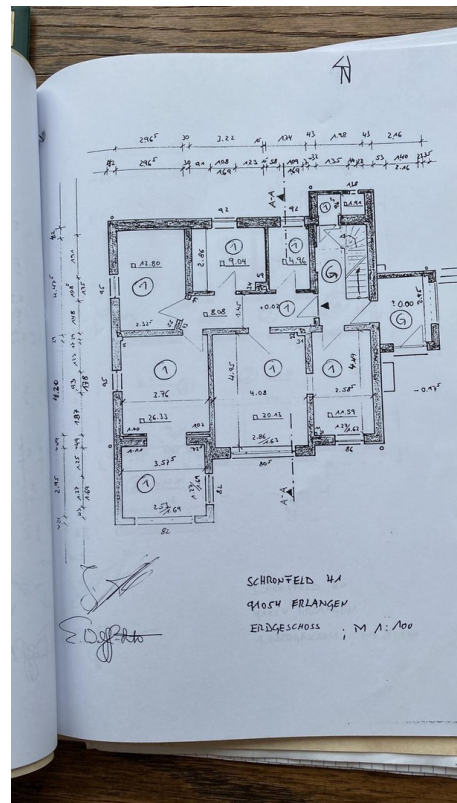
Exposé - Galerie



Büro



Gartenanteil Blau schraffiert



Grundriss