

Exposé

Erdgeschosswohnung in Erlangen

**Neuwertig: direkt gegenüber Campus
Sonnendurchflutete, geräumige 3-Zimmer-Whg EBK,
Garten**



Objekt-Nr. **OM-473434**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **699.999 €**

Telefon: 0176 96413945

Mobil: 0176 96413945

Gleiwitzer Str. 1a
91058 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	87,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	50.001 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neuwertige Wohnung: Nur einen Katzensprung vom wunderschönen Erlangen Universität, Röthelheimbad, unweit der Innenstadt entfernt, entsteht beim Gebbert-Karree im beliebten Erlangen Süden diese exklusive attraktive sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Sonnen-Südterrasse und Privatgarten, modern gestaltetes Bad mit Wanne und rahmenloser Echtglasduschkabine, brandneue moderne Einbauküche mit Siemens Geräte, hochwertige Ausstattung, wie z. B. Parkettboden in Schlafzimmer, hochwertige Fliesen in der Küche und Wohnzimmer, Fußbodenheizung, bodentiefe dreifachverglaste Fenster und Fenstertüren, elektrisch gesteuerte Roll-Läden, Video-Gegensprechanlage, ein eigener Kellerraum uvm.. Das gesamte Bauvorhaben umfasst drei kleine, edle Mehrfamilienhäuser mit fünf Wohnungen. Die Grundrissarchitektur schafft helle und großzügige Wohnräume. Aufzüge, eine Tiefgarage mit Kfz-Stellplätzen und ein Kellerraum runden das anspruchsvolle Architekturkonzept perfekt ab. Eine Video-Gegensprechanlage ist ebenfalls vorhanden. Die moderne, hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Zur Wohnung gehört ein TG-Stellplatz, dieser kostet 50001 EUR. Die Südterrasse, die mit einer vollflächigen Fensterfront an den Wohn-/Essbereich angrenzt, bietet Ihnen Sonne ab den frühen Mittagsstunden bis in die Abendstunden. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer mit guter Stellmöglichkeit für Ihre Kleiderschränke und ein weiteres Zimmer, das als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Sehr praktisch für den Wohnalltag sind das separate Gäste-WC mit großem Waschbecken und Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Der Hausmeister-/ Hausreinigungs- und Winterdienst wird von einer Fachfirma ausgeführt und ist bereits in den Nebenkosten enthalten.

Ausstattung

- Hochwertige Massivbauweise auf Basis der neuesten Energiesparverordnung
- Individuell regulierbare Fußbodenheizung als wahrer Fusschmeichler in allen Wohnräumen
- Dreischeibenisolierverglasung (Fenster und Fenstertüren)
- Multimediapaket „homeway“
- Elektrische Außenrollos in allen Wohnräumen und Bädern
- Lüftungsanlage für automatische Be- und Entlüftung
- Geräumiges Tageslichtbad mit hochwertiger Marken-Sanitärausstattung sowie bodengleicher Dusche und Echtglas-Duschabtrennung
- Moderne hochwertige Einbauküche der Firma DIE KÜCHENPLANER habicht + sporer mit Siemens Geräte und deckenhohen Einbauschränken (im Kaufpreis enthalten)
- Natürliches/Echtholz-Wohlfühlparkett in Schlafräumen und hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen im Wohnzimmer und Küche, Diele, Badzimmer und Gäste-WC
- großer Wohn-/ Koch-/ Essbereich
- Aufzüge
- Videogegensprechanlage
- Eigenes, abschließbares Kellerabteil
- komfortabler Tiefgaragen-Stellplatz im Haus
- Waschmaschinen- und Trockenanschluss in der Wohnung und auch im Kellergeschoss

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Sämtliche Angaben dienen ausschließlich der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Die verwendeten Bilddaten sind teils illustrative Darstellungen.

Lage

Wohnen direkt in der Nähe von der Universität, Röthelheimbad (Hallen- und Freibad) & Fitnessstudio, gegenüber Siemens Campus und dem großen grünen Erholungsraum von Siemens Sportzentrum liegt nur eine Minute entfernt, viel Grün im Umfeld. Die Erlangen Innenstadt ist gut mit dem Fahrrad, dem Bus oder fußläufig in 15 Minuten erreicht. Eine gute Infrastruktur versorgt Sie mit allen Dingen für den täglichen Bedarf (attraktive Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Supermarket) und Ärzte, Apotheke, Spielplätze, Kindergarten, Schule, Gymnasium, Restaurants, Gaststätten, Bars und Lokale sind auch in unmittelbarer Nähe. Es bietet eine komfortable Verkehrsanbindung durch den Frankenschnellweg A73 und die B4 nach Nürnberg und Fürth an und Bushaltestelle gleich vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Außensicht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Grundriss

Exposé - Galerie



Außensicht



Außensicht

Exposé - Galerie



Kueche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badzimmer

Exposé - Galerie



Badzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



TG-Stellplatz



Außensicht

Exposé - Galerie



Außensicht



Garten



Terasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Diele

Exposé - Grundrisse



Grundriss