

# Exposé

## Wohnung in Erlangen

### Helle, ruhige 3-Zi. Wohnung mit 2 Balkonen



Objekt-Nr. OM-318181

### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Mobil: 0170 8725961

Karl-May-Straße 16  
91056 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,92 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kurzfristig bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkone in ruhiger Lage!

Sie suchen eine schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung?

Zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage?

Dann sollten Sie sich diese Immobilie genauer anschauen.

Die helle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger, grüner Lage von Erlangen-Frauenaurach überzeugt mit einem großzügigen Grundriss, der Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Hinzu kommen zwei sonnigen Balkone mit Ost- und Westausrichtung, die zu entspannten Stunden im Freien einladen und den Wohnbereich optimal erweitern.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit Aufzug und ist perfekt für Paare, kleine Familien oder auch eine WG geeignet.

Zur Aufteilung: Über einen zentralen Flur erreichen Sie die Küche, das Kinderzimmer/Büro, das Bad, das Schlafzimmer, das Wohnzimmer so wie eine Abstellkammer. Mittelpunkt der Wohnung ist das helle Wohnzimmer. Des Weiteren gehört ein Kellerraum zur Wohnung, dieser ist über das Treppenhaus oder den Aufzug zu erreichen.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 24 Wohneinheiten.

## Ausstattung

- ° Großzügige und praktische Grundrissgestaltung - auch für eine WG ideal!
- ° 2 Balkone (Ostbalkon: 2,2qm, Westbalkon: 5,6qm)
- ° 2 potenzielle Schlafzimmer
- ° Modernes Bad mit Badewanne (Komplettrenovierung 2019)
- ° Abstellraum in der Wohnung mit neuem Sicherungskasten (Modernisierung 2022)
- ° Kellerraum (6,8qm)
- ° Kunststofffenster mit Doppelverglasung (erneuert 2009) und Rollos
- ° Parkmöglichkeiten in den umliegenden Straßen
- ° Aufzug (Modernisierung 2023)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Die Wohnung steht leer und ist daher sofort verfügbar.

Im Flur wurde 2024 ein neuer Boden verlegt, während die übrigen Räume Gestaltungsspielraum für individuelle Renovierungswünsche lassen.

Die Türstöcke sollten entweder erneuert oder abgeschliffen werden, um den Gesamteindruck zu vervollständigen.

## Lage

Frauenaurach ist ein westlicher Stadtteil von Erlangen mit dörflichem Charakter. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von viel Grün, und bietet dennoch eine gute Anbindung.

In unmittelbarer Nähe finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter eine Bäckerei, eine Apotheke und weitere Geschäfte. Ein Kindergarten sowie die Grundschule befinden sich ebenfalls in Frauenaurach. Auch Restaurants und Ärzte sind gut erreichbar.

Ein großer Standortvorteil dieser Wohnung ist die unmittelbare Nähe zu den Hauptsitzen von Adidas, Puma und Schaeffler, die sich nur rund 5 Kilometer entfernt befinden. Dadurch wird die Wohnung besonders interessant für Mitarbeiter dieser Firmen. Zudem sind auch weitere bedeutende Arbeitgeber in der Region, wie Siemens und die Friedrich-Alexander-Universität, problemlos erreichbar.

Die Verkehrsanbindungen sind optimal: Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet direkte Verbindungen in die Innenstadt von Erlangen oder auch zur S-Bahn und dem Siemens Campus. Die Autobahnen A3 und A73 sind ebenfalls schnell erreichbar, was Pendlern und Autofahrern eine sehr gute Anbindung an Herzogenaurach, Fürth und Nürnberg ermöglicht.

Für Freizeitaktivitäten und Erholung bietet die Umgebung grüne Naherholungsgebiete, ein Spielplatz ist nur 150m vom Haus entfernt.

Erlangen-Frauenaurach hat somit eine ideale Lage für alle, die die Ruhe schätzen, aber auch die Nähe zur Stadt suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blick vom Westbalkon



Blick Richtung Flur u. Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/ Büro

# Exposé - Galerie



Bad



Küche mit Balkon

# Exposé - Galerie



Zugang zum Balkon



Ausblick Balkon Richtung Osten

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Eingang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



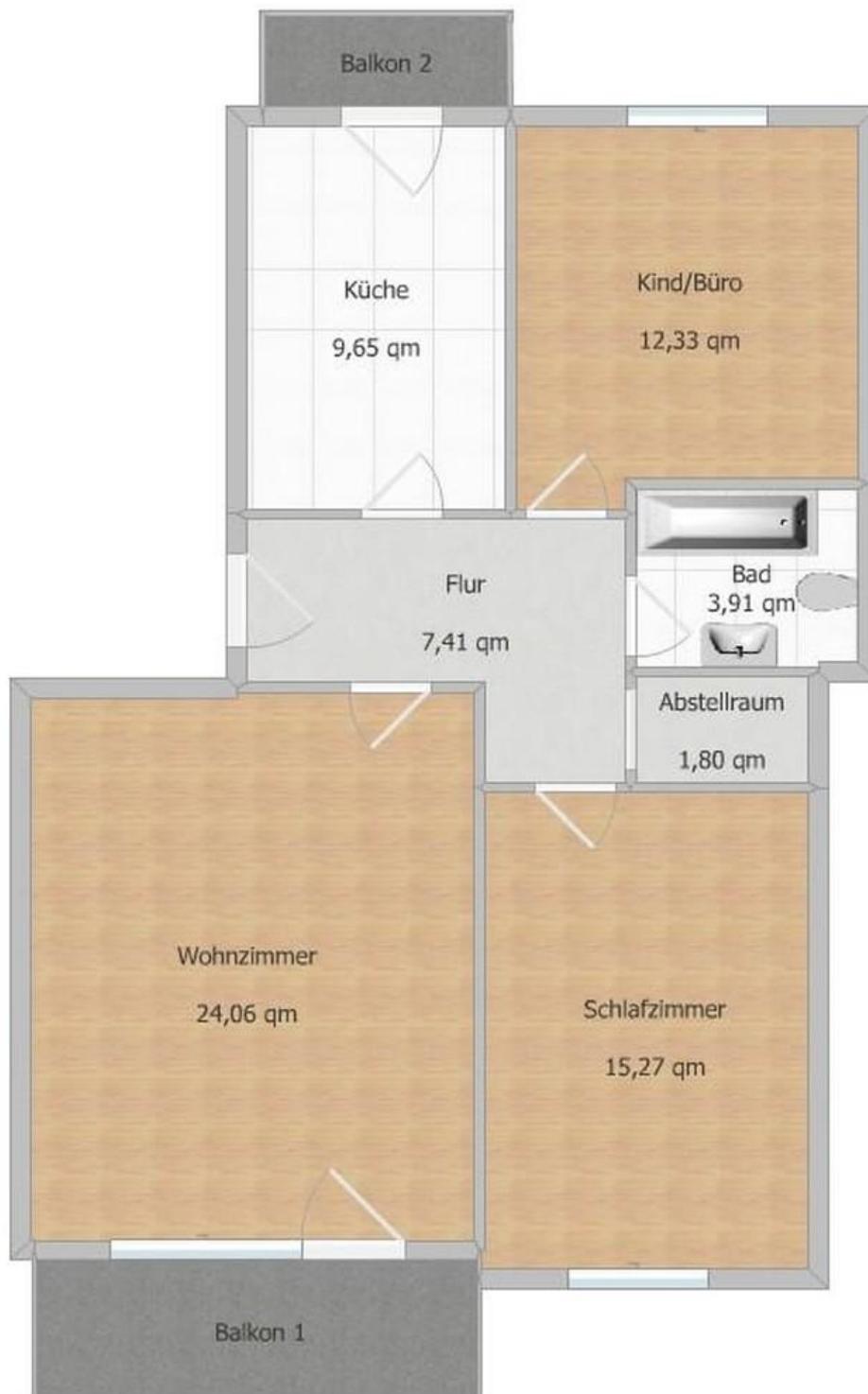
Zugang Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Haus Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss