

Exposé

Wohnung in Erlangen

Neuwertige, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit gehobener Ausstattung *provisionsfrei*



Objekt-Nr. **OM-327156**

Wohnung

Verkauf: **475.000 €**

91056 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	91,35 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die moderne, barrierefreie und energieeffiziente Wohnung im 1. OG bietet eine gehobene Ausstattung, zwei Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit Dusche) und eine Loggia zum Entspannen. Die Wohnung ist äußerst ruhig, dank Lage zu den Innenhöfen und dreifachverglasten, bodentiefen Fenstern. Die Wohnung ist Teil der im Jahr 2020 neu gebauten Premium Wohnanlage 'Frauenauracher Höfe'.

Ausstattung

Highlights:

- offener, großzügiger Wohn-Essbereich
- Wildbuche Massivholz-Einbauküche (von Möbelum) mit Induktionsherd, Dunstabzug, Spülmaschine
- Fußbodenheizung und kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- separater Abstell-/Vorratsraum in der Wohnung
- absolut barrierefrei zugänglich mit Aufzug und extra breiten Türen in der Wohnung
- Sprechanlage mit Kamera
- Blockheizkraftwerk mit Erdgas
- Eigner Kellerraum
- Waschküche
- Fahrradkeller
- zuverlässige Hausverwaltung (Kehren, Schneeräumen, etc. wird alles übernommen)

Nicht im Preis inbegriffen, aber optional verfügbar ist ein Tiefgaragenstellplatz mit eigener Wallbox für E-Autos. Dieser ist direkt per Aufzug im Haus barrierefrei erreichbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

In unmittelbarer Nähe des Objekts verkehren einige Buslinien. In Lauf Nähe gibt es mehrere Restaurants, Bäckereien, zwei Ärzte, ein Café und einen Supermarkt. Auch einige Friseure, eine Buchhandlung, ein Fitnessstudio, eine Postannahmestelle und eine Apotheke erreichen Sie nach kurzem Weg. Zwei Kindergärten und eine Grundschule sind vor Ort. Frauenaurach ist ein Stadtteil von Erlangen und hat dennoch einen charmanten Dorfcharakter mit entsprechenden Angeboten. Außerdem liegt es sehr verkehrsgünstig und hat eine eigene Autobahnausfahrt an der A3.

Sowohl Erlangen als auch Herzogenaurach erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten, mit dem Bus in ca. 20 Minuten oder entspannt mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten über das gut ausgebaute Radwegenetz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer leer

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer mit Moebeln



Wohnzimmer mit Moebeln

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur mit Moebeln



Flur leer

Exposé - Galerie



Gaestezimmer leer



Gaeste WC mit Dusche



Küche leer

Exposé - Galerie



Blick von Loggia 1



Blick von Loggia 2

Exposé - Galerie



Loggia leer



Schlafzimmer leer

Exposé - Galerie



Videosprechanlage



Exposé - Galerie



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

