



## 91056 Erlangen

Tolle Fernsicht! Topzustand! Modern ausgestattete 3-Zimmer-ETW + TG!



**359.000 €**

Kaufpreis

**82,37 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela

Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82,37 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2026
--------------	------------

### Zustand

Baujahr	1976
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
Hausgeld	362 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.03.2018
gültig bis	22.03.2028
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	87



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

- heller Laminatboden in moderner Dielenbodenoptik
- weiße Innentüren
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster
- Abstellraum mit Regalen
- hell ausgestattetes Bad in Naturtönen mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Beheizung mittels Fernwärme



## Beschreibung

---

Die helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 10. OG einer gepflegten Wohnanlage aus den 1970er Jahren mit insgesamt 12 Etagen, ein Lift ist vorhanden. Durch die Lage in einem der oberen Geschosse bietet sich rundum ein toller Ausblick auf die Stadt und ins Grüne.

Die Wohnung wurde vor ca. 10 Jahren komplett renoviert und bietet eine zeitgemäße Ausstattung: u.a. wurden die Wände neu verputzt und gestrichen, Türen, Böden, Bad, WC erneuert und eine moderne weiße Einbauküche eingebaut. Zu den weiteren Vorzügen gehört die gute Aufteilung mit einer geräumigen Diele, dem Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Balkonzugang (ca. 11 m<sup>2</sup>), zwei schönen Schlafzimmern, Küche, Bad und WC getrennt und Abstellraum.

Zum Eigentum gehört ein Kellerabteil. An gemeinschaftlichen Räumen stehen Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller zur Verfügung.

Der Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für 20.000,-- € erworben werden.

Die Wohnung kann ab dem 01. Januar 2026 bezogen werden.

## Lage

---

Beliebte Lage am Europakanal. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen Wohngegend mit viel Grün und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Über den Radweg, der über den Kanal und durchs Grüne führt, ist das Zentrum schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut, die Bushaltestelle mit schneller Anbindung an das Zentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

---

Das Wohngeld beträgt monatlich 362,-- € inklusive Heizkosten.



 **bornemann**  
i m m o b i l i e n



























nicht zur Maßentnahme geeignet

**bornemann**  
IMMOBILIEN