



## 91056 Erlangen

# Erlangen Frauenaarach! Platz für die ganze Familie auf 3 Etagen!



**469.000 €**

Kaufpreis

**131,48 m<sup>2</sup>**    **169 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**A.I.M.**

Angermüller Immobilien Management

**Ihr Ansprechpartner**

**A.I.M. Unternehmungsgesellschaft  
(haftungsbeschränkt)**

Tel.: +49 9128 400 27 25  
immobilien@aim-ug.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131,48 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	169 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1980
letzte Modernisierung	2018
Zustand	teil- /

### Preise & Kosten

Kaufpreis	469.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.
Courtage-Hinweis	Der angegebene

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	03.07.2023
gültig bis	02.07.2033
Baujahr (Haus)	1980
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	95
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Reihenmittelhaus
- ausgebauten Dachgeschoss
- Garten
- Einzelgarage
- unterkellert
- 5 Schlafzimmer
- Gäste-WC
- saniertes Badezimmer



## Beschreibung

---

Zum Verkauf steht ein Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Erlangen. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und ein Gäste-WC. Auf einer Wohnfläche von 131,48 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine Familie. Das Grundstück umfasst 169 m<sup>2</sup> und bietet einen schönen Garten mit Terrasse.

Das Haus wurde zuletzt 2018 modernisiert und teilweise renoviert. Die Ausstattung ist als normal zu bezeichnen. Auf den Böden finden sich Fliesen, Laminat und Teppichboden. Eine Einbauküche ist vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage und ein Keller.

Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die mit Öl betrieben wird. Die Lage in Erlangen ist sehr ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen.

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Erlangen, einer aufstrebenden Großstadt im Herzen von Bayern. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von grünen Parks und Naherholungsgebieten.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und der Bahnhof ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Die Universität und das Universitätsklinikum sind ebenfalls in der Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Studenten und junge Familien.

Die Autobahnen A3 und A73 sind schnell zu erreichen, so dass auch Pendler eine gute Anbindung haben. Die Städte Nürnberg und Fürth sind jeweils ca. 20 Kilometer entfernt.

Die Immobilie selbst befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Ein Garten und ein Balkon laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Insgesamt bietet die Lage sowohl Ruhe und Erholung als auch eine gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Verkehrsmittel.

## Sonstige Angaben

---

Wir bitten um schriftliche Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.









































