91056 Erlangen / Frauenaurach

Schöne 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

349.000 €
Kaufpreis

106 m²
Wohnfläche

20 m²
Nutzfläche

4
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Gerd Seuling
Tel.: 09132 75083-21
gerd.seuling@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106 m²
Nutzfläche	20 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	14 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1993

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Öl	✓

Stellplatzart		unterkellert	
Carport	✓	unterkellert	ja

Beschreibung

Willkommen in ihrem neuen Zuhause
Diese großzügige Dachgeschoss-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines 5-Familienhauses in ruhiger Wohnlage in Frauenaurach, einem Stadtteil von Erlangen. Die Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 106 m² vier helle Zimmer, die Küche mit einer zusätzlichen kleinen Essecke, ein Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein weiteres Duschbad. Das nach oben offene Wohnzimmer mit den Sichtbalken vermittelt ein großzügiges Raumgefühl.
Ein besonderes Highlight ist der schöne Balkon, der ausreichend Platz für gemütliche Abende im Freien bietet und einen Blick auf die umliegenden Gärten gewährt.
Die Wohnung ist in gepflegtem Zustand und eignet sich damit ausgezeichnet für Familien oder auch Paare, die eine großzügige Wohnatmosphäre suchen.
Zum Objekt gehört noch ein Carport (im Verkaufspreis enthalten) sowie ein ca. 20 m² großer Kellerraum.
Im Kellergeschoss stehen noch weitere Gemeinschaftsräume wie z.B. Wasch - und Fahradkeller zur Verfügung.

Lage

Frauenaurach, ein malerischer Ortsteil von Erlangen, vereint ländliche Idylle mit urbanen Annehmlichkeiten und bietet somit eine attraktive Wohnlage für Familien, Paare und Senioren. Die Umgebung ist geprägt von einer wunderschönen Naturlandschaft, die zu zahlreichen Freizeitaktivitäten einlädt, sei es für Spaziergänge, Radfahren oder das Genießen der Natur.

Trotz der ruhigen Lage ist Frauenaurach bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die nahegelegene Stadt Erlangen ist in kurzer Zeit zu erreichen, wodurch die Bewohner von einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Veranstaltungen und Bildungseinrichtungen profitieren können.
Kindergarten, Grundschule und Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt es in Frauenaurach vor Ort. Auch die gute Anbindung an die Autobahn (A3 / A73) ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Ballungsgebiete.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten
Die Umgebung von Frauenaurach bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Parks, Sporteinrichtungen und Wanderwege laden zu aktiven Unternehmungen in der Natur ein. Für Familien sind Spielplätze und Schulen in der Nähe, die eine kinderfreundliche Umgebung fördern.

Die Wohnlage in Frauenaurach ist ideal für alle, die die Ruhe und den Charme eines ländlichen Lebensraums schätzen, ohne auf die Vorteile einer städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen. Hier findet man ein perfekte Balance zwischen Erholung und Lebensqualität.
Weitere Informationen unter:
https://erlangen.de/suche?term=Frauenaurach

Sonstige Angaben

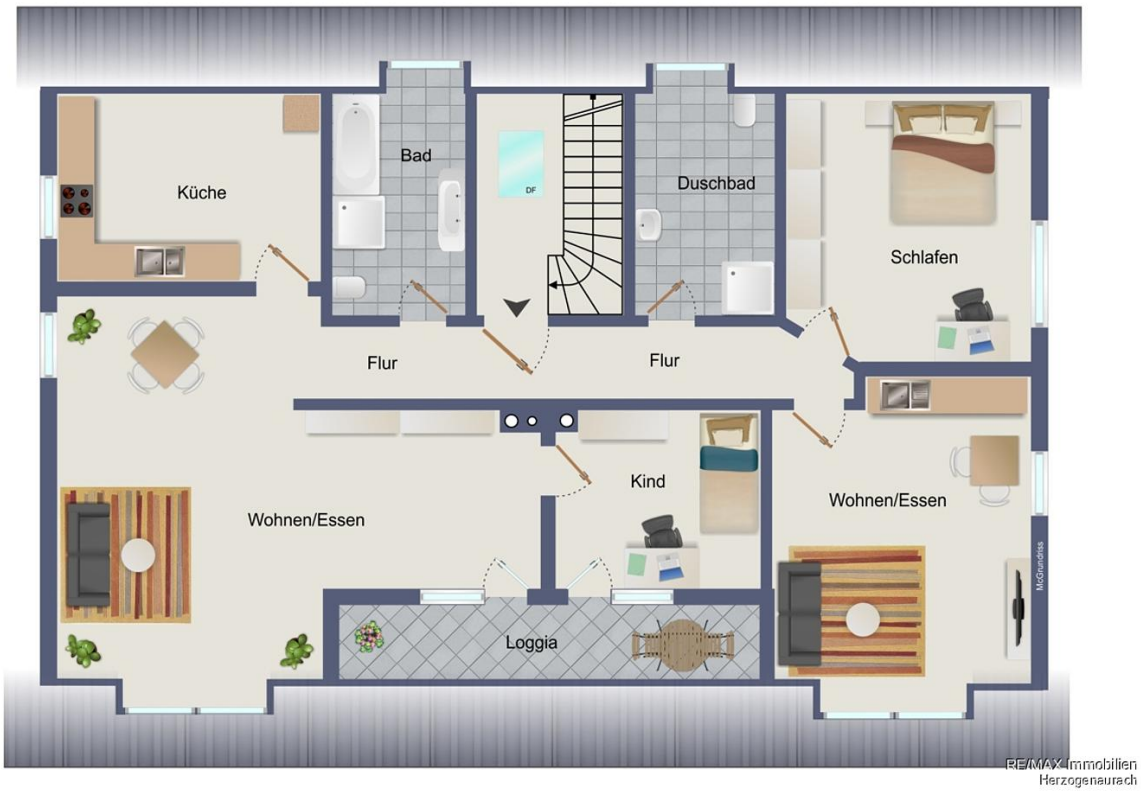
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 129.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Gerd Seuling, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


Küche
Bad
DF
Duschbad
Schlafen
Flur
Flur
Kind
Wohnen/Essen
Wohnen/Essen
Loggia
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

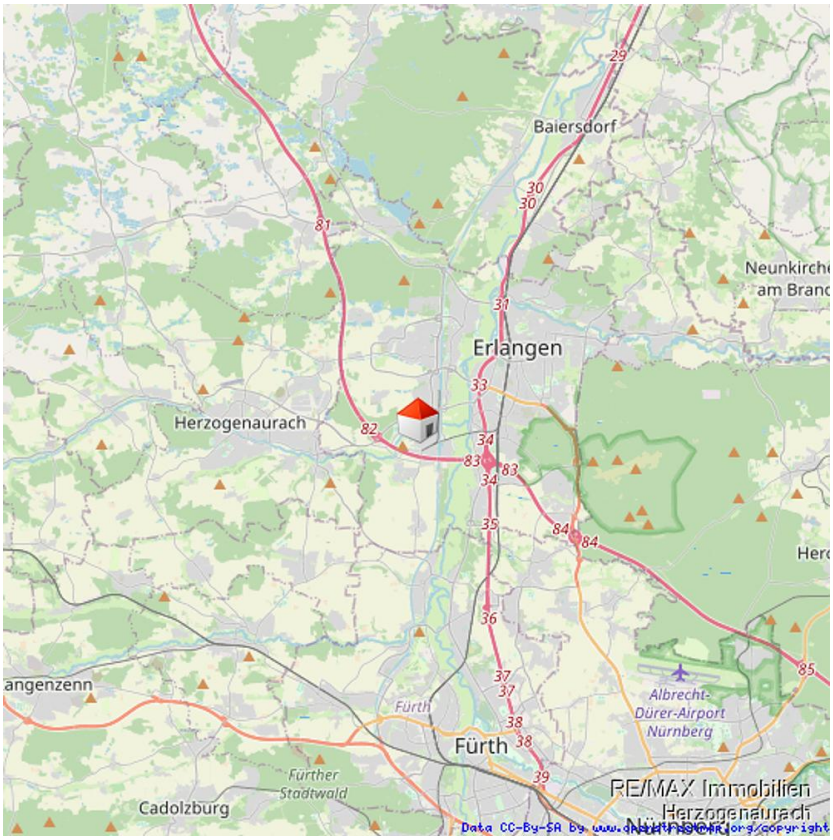
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

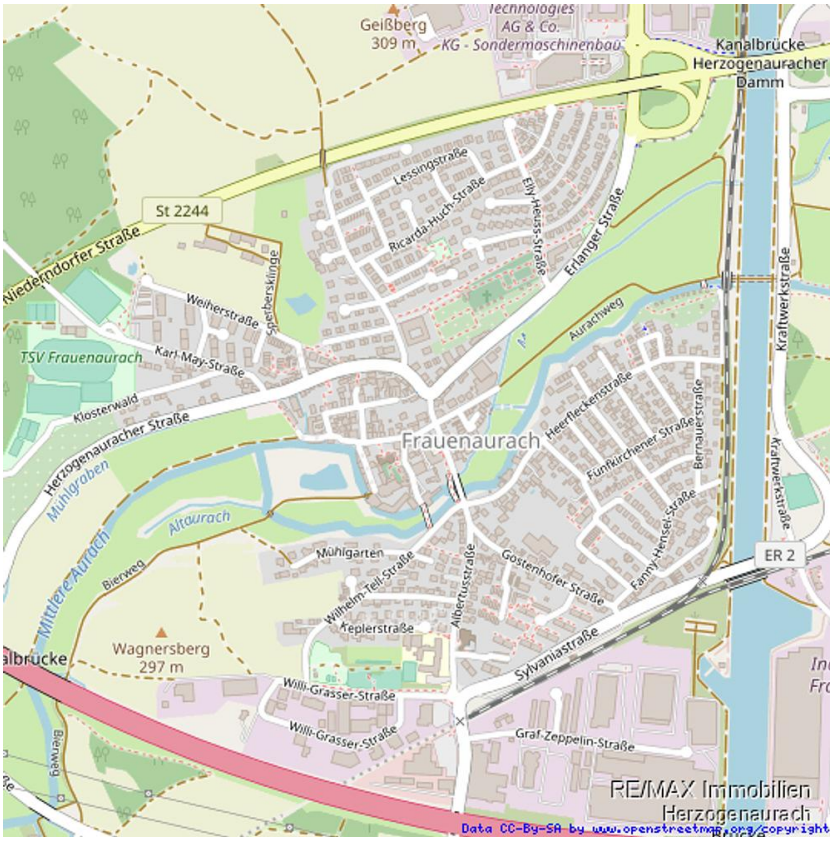
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


Baiersdorf
Erlangen
Herzogenaurach
Cadolzburg
Fürth
Fürther Stadtwald
Albrecht-Dürer-Airport Nürnberg
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


Geißberg
309 m
Technologies
AG & Co.
KG - Sondermaschinenbau
Kanalbrücke
Herzogenauracher
Damm
St 2244
Niederndorfer Straße
Lessingstraße
Ricarda-Huch-Straße
Elly-Heuss-Straße
Erlanger Straße
Weiherstraße
Spetzerslinge
Aurachweg
Kraftwerkstraße
TSV Frauenaurach
Karl-May-Straße
Klosterwald
Herzogenauracher Straße
Frauenaurach
Heerfleckenstraße
Fünfkirchener Straße
Bernauerstraße
Mühlgraben
Altaurach
Mittlere Aurach
Bierweg
Mühlgarten
Wilhelm-Tell-Straße
Albertusstraße
Gostenhofer Straße
Fanny-Hensel-Straße
ER 2
Keplerstraße
Wagnersberg
297 m
Sylvianastraße
Willi-Grasser-Straße
Graf-Zeppelin-Straße
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright