

Zum Selbstbezug oder als Investment.

Umgeben von Natur.
In 5 Minuten in der Stadt.

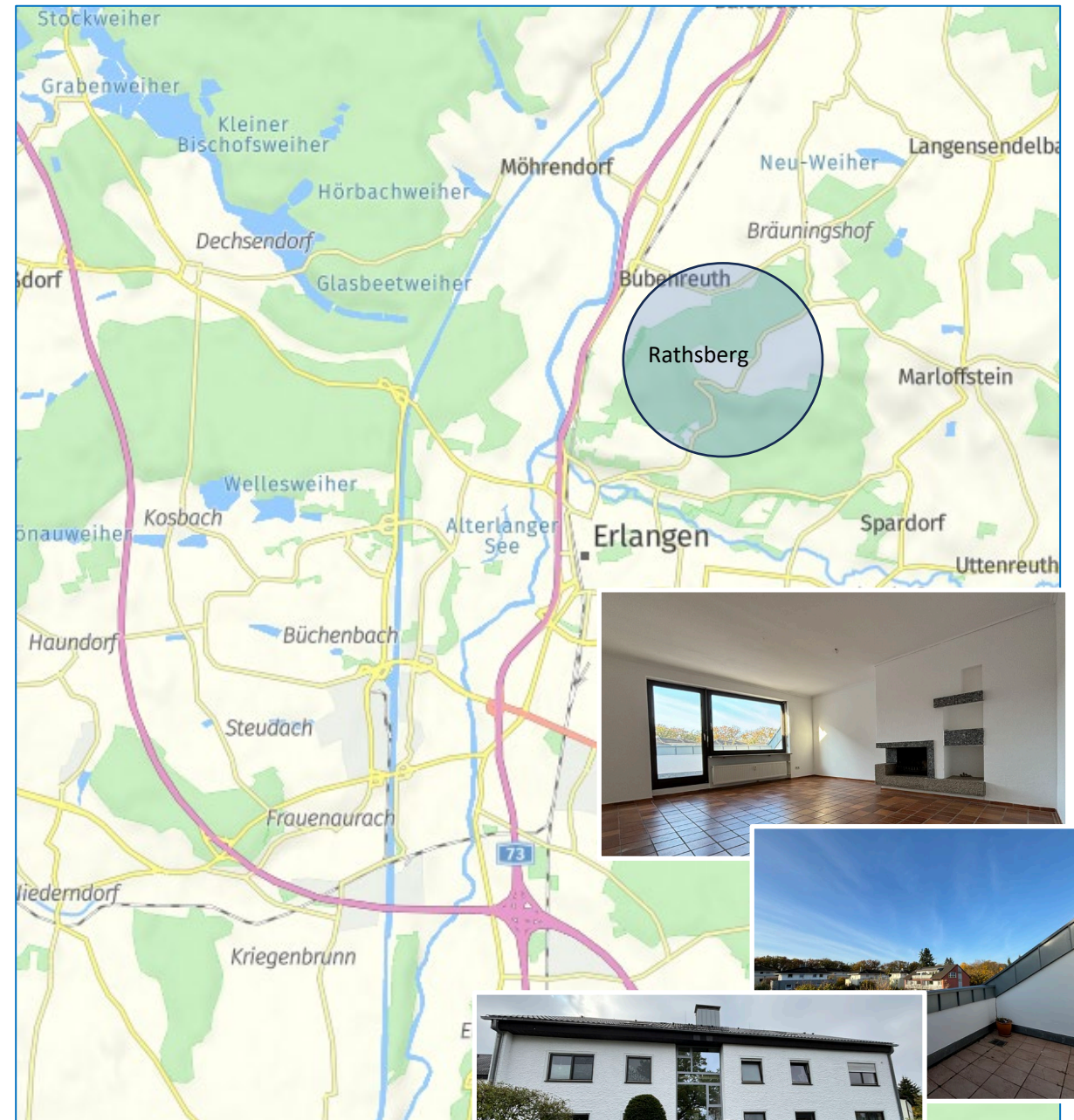


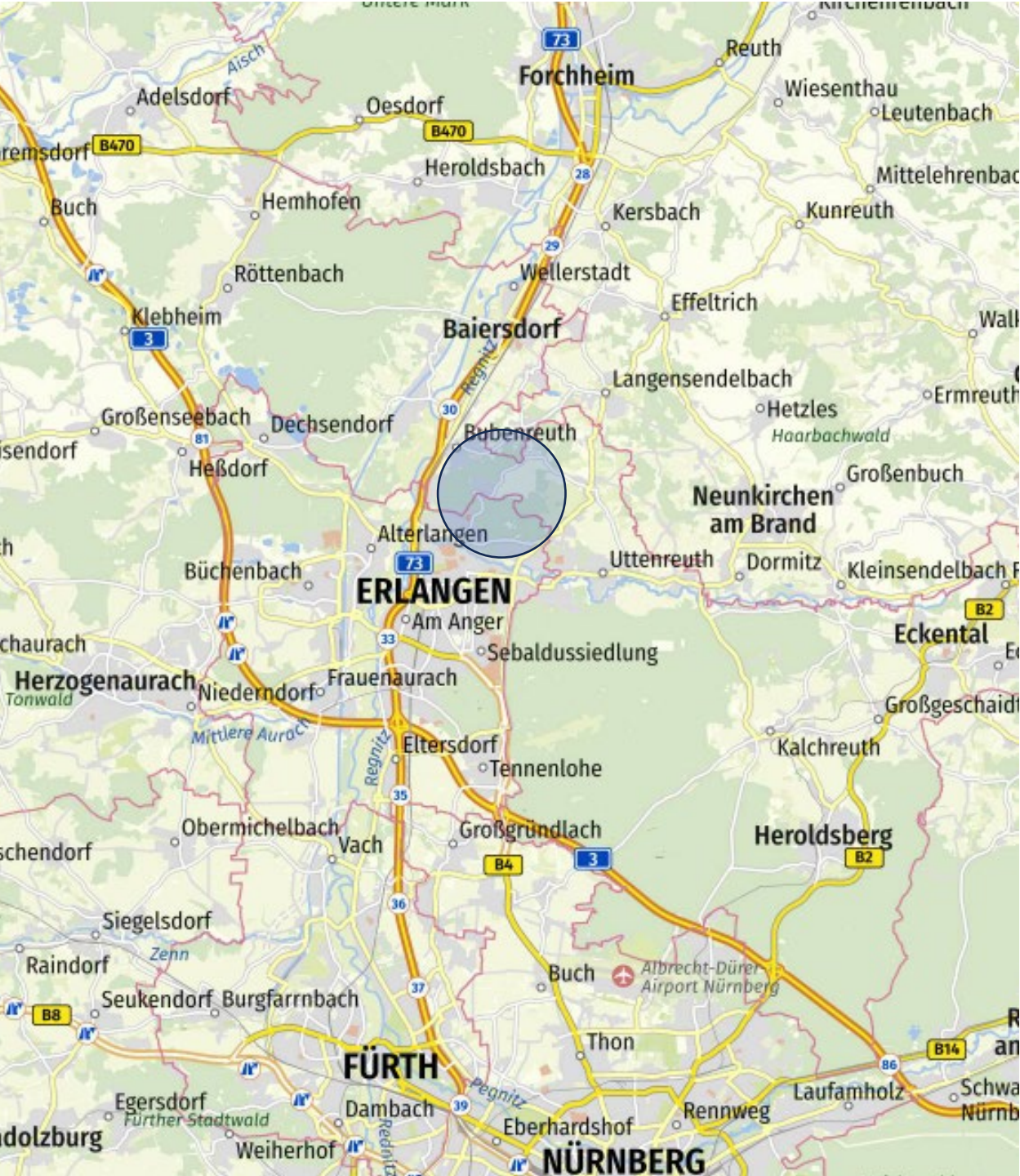
Umgeben von Natur. Und ruckzuck in der Stadt.

Die Dachwohnung (2. OG) befindet sich in Rathsberg in der Gemeinde Marloffstein im Erlanger Norden, in einer kleinen, sehr gepflegten Anlage mit nur 12 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Häuser und verbunden durch eine gemeinsame Tiefgarage.

Umgeben von Einfamilienhäusern, Villen und gepflegten Wohnanlagen schätzt man hier die Ruhe und die umliegende Natur ebenso wie die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum von Erlangen.

Mit ca. 82qm Wohnfläche bietet diese Wohnung alle Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen. Als 2- oder 3 Zimmer Wohnung nutzbar, dazu eine sonnige, nach Südwesten ausgerichtete Dachloggia und ein großer, offener Kamin – hier kann man wohnen.





Eine Umgebung, wie man sie sich wünscht.

Die Umgebung von Rathsberg ist geprägt von Natur, Ruhe und Erholung. Kurze oder auch längere Spaziergänge, Wanderungen oder Mountainbiketouren im wunderschönen Rathsberger Wald, zu den naheliegenden Wirtschaften und Biergärten in Atzelsberg oder Adlitz, dass alles finden Sie direkt vor Ihrer Haustür.

In 3 Minuten sind Sie mit dem Auto in Erlangen. Oder mit dem Bus, der 50m von Ihrem neuen Zuhause entfernt hält, in 10 Minuten am Hugenottenplatz – mitten in der Stadt.

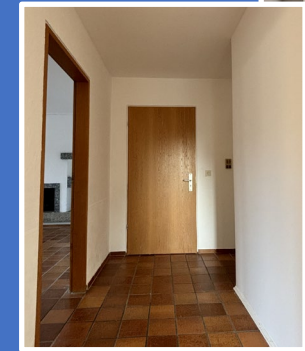
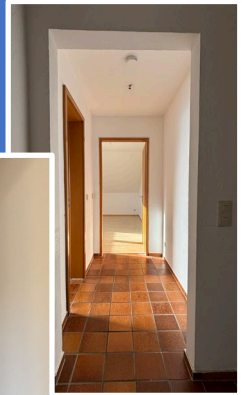
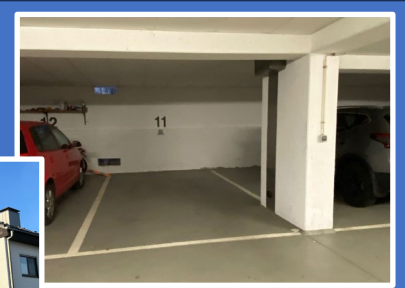
Das weitere Einzugsgebiet von Erlangen – mit Städten wie Nürnberg, Fürth, Herzogenaurach oder Forchheim – bietet Ihnen nicht nur weltbekannte Global Players wie z.B. Siemens, Adidas, Puma oder Schaeffler, sondern auch international renommierte Bildungsstätten wie die Friedrich-Alexander-Universität, dazu ein hervorragendes medizinisches Versorgungsangebot durch das Universitätsklinikum in Erlangen.

Hinzu kommen weitere Naherholungsmöglichkeiten wie z.B. in der naheliegenden Fränkischen Schweiz, sowie ein Sport- und Kulturangebot in der Metropolregion, welches sich vor keinem Vergleich scheuen muss.

Ob für Sie selbst oder als Investment, diese Wohnung liegt in einer Premium-Lage von Erlangen.

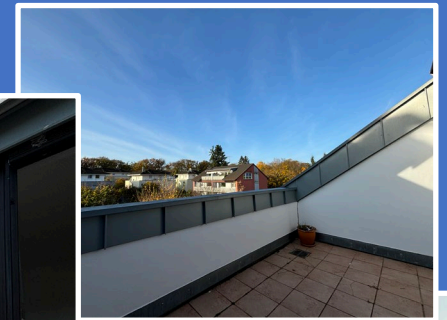
Wohnanlage und Apartment

- Baujahr 1977, zwei teilversetzte Häuser mit insgesamt nur 12 Parteien; sehr gepflegter Zustand, großzügiges, helles Treppenhaus, mit fränkischem Marmor belegt
- Energieausweis/Verbrauchsausweis: Endenergiebedarf 100,4 kWh/(m²·a), Klasse D; wesentlicher Energieträger Öl, Baujahr Wärmerezeuger 2005
- 2 ½ Zimmer Wohnung (aktuell als 3 Zimmer Wohnung umgebaut, jederzeit rückbaubar) mit offenem Kamin
- Bodenbelag Fliesen - in allen Räumen
- Gesamt-Wohnfläche ca. 82qm
- Bei Vermietung – aktueller Mietspiegel Erlangen bei ca. 15 EUR/qm zzgl. TG



Apartment - Flächen

- Wohn-Esszimmer (ca. 28,1qm) inkl. großem, offenem Kamin und Zugang zur Loggia
- Dachloggia (ca. 9,5qm Nfl./4,75qm Wfl.), in SW-Ausrichtung und Lagerraum (ca. 2,4qm Nfl.)
- Schlafzimmer (ca. 16,6qm)
- Garderobe/Diele (ca. 2,7qm)
- Küche (ca. 9,5qm) inkl. großem Einbauschränk
- Helles Tageslicht Badezimmer (ca. 7,2qm) mit Badewanne, Dusche und WM-Anschluss
- Essdiele (ca. 12,7qm), aktuell unterteilt in Flur (ca. 5,7qm) und Arbeits- bzw. Gästezimmer (ca. 7,0qm)
- Abschließbarer Keller (ca. 9,5 qm) mit Fenster und Stromanschluss
- Großzügiger Parkplatz (ca. 3x6qm)



Grundriss



Grundriss (ohne zusätzliche Einbauten)



Aktueller Grundriss inkl.
Trockenbauwand (Flur, Arbeiten/Gast)

Flächenangaben können geringfügig von den tatsächlichen Grundflächen abweichen. Die hier gezeigten Pläne dienen nur der Darstellung und sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

RALF SOLDNER
IMMOBILIEN/REAL ESTATE

Kaufpreis

Wohnung EUR 415.000

TG-Stellplatz EUR 20.000

Fragen?

Besichtigung erwünscht?

Ralf Soldner steht Ihnen gerne zur Verfügung.

0176 / 634 494 58

Ralf.Soldner@immo-soldner.de

www.immo-soldner.de



Die Angaben und genannten Eigenschaften in diesem Prospekt dienen dem Zwecke der Präsentation und stellen keine verbindliche Zusage dar, auch wenn sie nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden sind.