



**91052 Erlangen**

Perfekte Lage - komplett neu renoviert mit Balkon



**310.000 €**

Kaufpreis

**68 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Immobilien**

Petra Plitt

Tel.: 0911 / 477 213-53

[petra.plitt@remax.de](mailto:petra.plitt@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	1 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	310.000 €
Hausgeld	368 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1985
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1985
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Parkhaus ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung, die überzeugt:

**Helle, großzügige Räume:**

Die drei Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Egal ob gemütliches Wohnzimmer, entspannter Rückzugsort oder Homeoffice – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

**Alles neu:**

Alle Räume wurden mit modernen Deckenlampen, neuen Heizkörpern sowie elektrischen Außenrollos ausgestattet

**Neue Einbauküche:**

Die nagelneue, stilvolle Einbauküche lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen. Mit modernen Elektrogeräten ausgestattet, bietet sie alles, was Sie zum Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte benötigen.

**Tageslichtbad mit Dusche:**

Das freundliche und helle Badezimmer bietet einen idealen Start in den Tag. Die großzügige Dusche und das natürliche Licht schaffen eine angenehme Atmosphäre für Ihre persönliche Wohlfühloase.

**Balkon mit Treppe direkt ins Grüne:**

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den gemütlichen Balkon. Er bietet Ihnen einen schönen Blick in die Natur und ist perfekt für Pflanzenliebhaber oder als Rückzugsort an warmen Tagen.

**Ruhige Lage trotz Zentrumsnähe:**

Obwohl Sie nur wenige Schritte von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und dem pulsierenden Stadtleben entfernt wohnen, genießen Sie in dieser Wohnung absolute Ruhe. Ein perfekter Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag!

**Tiefgaragenstellplatz:**

Keine Parkplatzsorgen mehr! Ihr Auto ist sicher und bequem im eigenen Tiefgaragenstellplatz untergebracht.

Der Gesamtkaufpreis inklusive Tiefgaragenstellplatz beträgt 329.000 €



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Entdecken Sie diese wunderschöne Erdgeschosswohnung in zentraler, dennoch angenehm ruhiger Lage von Erlangen, die all Ihre Wohnträume wahr werden lässt! Die Wohnung wurde gerade frisch renoviert und vereint moderne Ausstattung mit einem behaglichen Wohlfühlambiente. Hier können Sie sofort einziehen und das Leben genießen!

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.10.2029  
Baujahr lt. Energieausweis: 1985  
Energieverbrauch beträgt 123,8 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme aus Heizwerk (fossil).  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Zentral wohnen in Erlangen

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die das Leben in der Stadt lieben, aber gleichzeitig Ruhe und Entspannung in ihren eigenen vier Wänden suchen. Durch die zentrale Lage erreichen Sie alles, was Erlangen zu bieten hat, bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Egal ob gemütliche Abende in der Altstadt, ein Spaziergang im Grünen oder der tägliche Weg zur Arbeit – hier ist alles nur einen Katzensprung entfernt!

8 min Fußweg zum Erlanger Hauptbahnhof.

50 Meter Fußweg zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten sowie Fitnessstudios. Eine Bushaltestelle liegt fast vor der Haustür.

Schulen und Kindergärten sind ebenfalls nur wenige Minuten mit dem Fahrrad oder Auto zu erreichen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.10.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.



Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







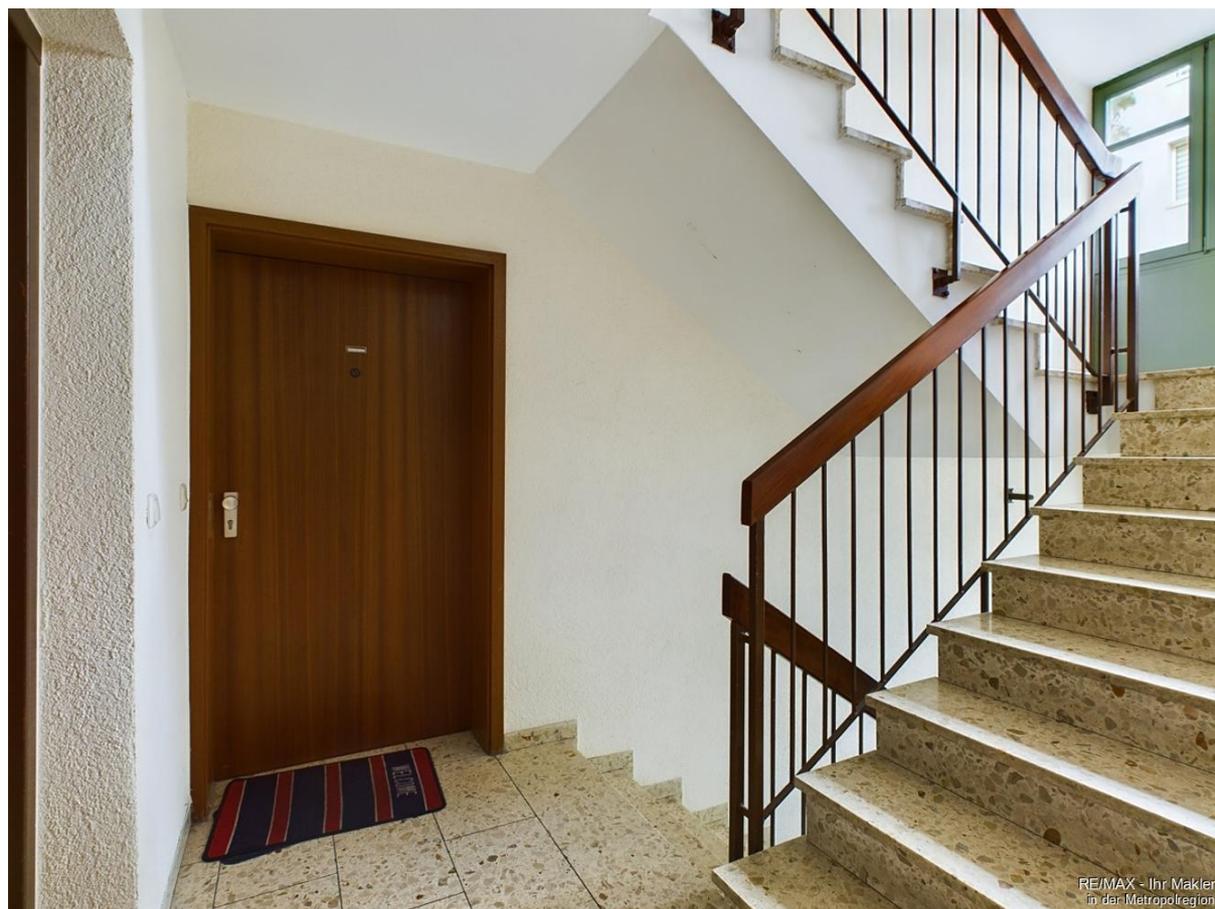


RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



## RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?



**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion