



91056 Erlangen

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Blick auf den Rhein-Main-Donaukanal



289.000 €

Kaufpreis

82 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Petra Plitt

Tel.: 0911 / 477 213-53

petra.plitt@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	18,32 m ²

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	289.000 €
Hausgeld	391 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1971
----------------	------

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Elektro ✓

Stellplatzart

Parkhaus ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein gut geschnittenes Wohnzimmer, zwei weitere lichtdurchflutete Schlafzimmer und eine separate Küche (EBK ist Eigentum der aktuellen Mieter). Das Bad ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zusätzlich steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ein kleiner Abstellraum in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot dieser charmanten Wohnung ab.



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.

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung direkt am Europakanal. Diese attraktive Wohnung bietet auf ca. 81 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Süd-West-Balkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Genießen Sie bei entspannten Stunden im Freien den weiten Blick auf den malerischen Rhein-Main-Donaukanal.

Besondere Merkmale:

- Süd-West-Balkon mit Blick auf 's Wasser
- Voll ausgestattetes Bad mit Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Ruhige Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 07.08.2034.

Baujahr lt. Energieausweis: 1971

Energieverbrauch beträgt 61,60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Ab sofort gibt es keine Parkplatzsuche mehr! Ihr Auto ist sicher und bequem auf dem eigenen Stellplatz im Parkhaus untergebracht.

Der Gesamtkaufpreis inklusive Garagenstellplatz beträgt 309.000 €

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

Die Wohnung befindet sich in Erlangen-Büchenbach, in einer grünen Umgebung, die gleichzeitig bestens an das urbane Leben angebunden ist. Der Standort am Europakanal bietet eine harmonische Kombination aus Naturnähe und urbaner Infrastruktur.

Der nahegelegene Rhein-Main-Donaukanal lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder gemütlichen Radtouren ein und schafft eine angenehme, naturnahe Atmosphäre, die für Entspannung und Erholung sorgt. Die Lage ist ideal für Naturfreunde, die dennoch nicht auf eine schnelle Anbindung an das städtische Leben verzichten möchten.

Die Anbindung an das Erlanger Stadtzentrum ist hervorragend – in nur wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Erlangen mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen und Freizeitangeboten. Auch die Universität Erlangen-Nürnberg ist in kurzer Zeit



erreichbar, was die Lage besonders für Studierende und Akademiker attraktiv macht.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel sowie wichtige Verkehrsstraßen sind schnell erreichbar, sodass Sie sowohl die umliegenden Städte als auch das weitere Umland bequem erreichen können.

In unmittelbarer Nähe finden Sie außerdem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten, die die Wohnlage besonders familienfreundlich machen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 61.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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

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. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. 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 Verlobungstermin. 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

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

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



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion