91058 Erlangen

Gemütliche 2-Zi-Whg. mit Balkon

179.000 €
Kaufpreis

42,44 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

RE/MAX
Die Immobilienmakler!
Regional. National. International.

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien
Petra Grasberger
Tel.: 0911 / 477 213-53
petra.grasberger@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	42,44 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
Nichtraucher	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
Hausgeld	329 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1992

Zustand

Baujahr	1992

Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Befeuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- helle und praktisch geschnittene 2-Zimmer
- schöner Balkon am Wohnbereich
- funktionale Pantry-Küche
- helles Bad mit Tageslichtfenster
- abschließbares Kellerabteil
- Wasch- und Trockenraum im Keller
- Duplex Tiefgaragenstellplatz direkt unter dem Gebäude

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.

Diese gemütliche Wohnung bietet auf ca. 42 m² eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung umfasst zwei gut geschnittene Zimmer, die durch ihre Helligkeit und den praktischen Schnitt überzeugen.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den Balkon, der einen schönen Ausblick auf die Umgebung bietet und zum Entspannen einlädt. Die angrenzende Pantry-Küche ist funktional gestaltet und bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf.

Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Möbel. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet durch das Fenster angenehmes Tageslicht.

Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare und auch für eine kleine zweier WG geeignet.

Mit einem Kaufpreis von 179.000€ (inkl. 10.000€) für den Tiefgaragenstellplatz bietet diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Es liegt ein Energie Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.04.2032.
Baujahr lt. Energieausweis: 1992
Energieverbrauch beträgt 200,80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Lage

Die Immobilie liegt in einer gut angebundenen Gegend von Erlangen, die sowohl für Pendler als auch für Familien attraktiv ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und dem Bahnhof Erlangen-Bruck in kurzer Entfernung. Für Autofahrer sind die Autobahnauffahrten der A3 und A73 schnell erreichbar, was die Mobilität in alle Richtungen erleichtert.

Die Technische Fakultät der Friedrich-Alexander-Universität und das Fraunhofer Institut sind nur 10 Minuten mit dem Fahrrad entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden, mit einem Supermarkt nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Für den täglichen Bedarf ist somit bestens gesorgt. Wer gerne auswärts isst, findet in der Umgebung eine Auswahl an Restaurants, die für kulinarische Abwechslung sorgen.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung diverse Möglichkeiten. Ein nahegelegener Park lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Sportbegeisterte können sich im örtlichen Fitnessstudio oder auf den Sportplätzen in der Nähe auspowern.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesichert, mit mehreren Arztpraxen in der Umgebung. Für längere Reisen ist der Flughafen Nürnberg in ca. 20 Kilometern Entfernung gut erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende interessant macht.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.4.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 200.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. 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

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: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX
In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.

Rufen Sie uns an.
Tel. 0162 / 66 16 539

RE/MAX Immobilien
Ihr Makler in der Metopolregion
Gebhardtstraße 2, 90762 Fürth
remax-fuerth.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion