



## 91459 Markt Erlbach

# Dachgeschosswohnung mit Loggia in Südausrichtung – ideal für zukünftigen Eigenbedarf



**190.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**2**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Florian Stilp

Tel.: 0911 / 477 213-60

[florian.stilp@remax.de](mailto:florian.stilp@remax.de)

## Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 68 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                 |
| Schlafzimmer        | 1                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

## Allgemeine Infos

|              |   |
|--------------|---|
| vermietet    | ✓ |
| Nichtraucher | ✓ |
| Haustiere    | ✓ |

## Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 190.000 €       |
| Hausgeld        | 212 €           |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

## Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1992 |
|----------------|------|

## Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1992     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Stellplatz in ruhiger, zentraler Lage.

Diese gut geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Hier erwartet Sie ein stilvoller Mix aus Funktionalität und modernem Wohnkomfort.

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup>
- Loggia: Überdachte Süd-Loggia (ca. 3,4 m<sup>2</sup>), vom Wohnzimmer aus begehbar
- Wohn- und Esszimmer: ca. 27 m<sup>2</sup>, mit Dachgaube und Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer: ca. 13,4 m<sup>2</sup>, nach Norden ausgerichtet
- Küche: Voll ausgestattet, großes Dachfenster, Einbauküche vorhanden
- Badezimmer: ca. 7 m<sup>2</sup>, gefliest, mit Badewanne, separater Dusche, WC und großem Fenster
- Abstellraum: ca. 1,29 m<sup>2</sup>
- Keller: Separates, absperrbares Kellerabteil
- Gemeinschaftsräume: Für Fahrräder, Waschmaschinen und Wäschetrockner
- Kfz-Stellplatz: Vorhanden, im Kaufpreis enthalten
- Heizung: Neue Pelletheizung (2023), auf umweltfreundliche Pellettechnik umgerüstet
- Wohn- und Schlafräume mit Vinylboden
- Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung
- Enthärtungsanlage für weiches Wasser



## 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.

Attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Stellplatz in ruhiger, zentraler Lage. Diese stilvoll gestaltete Wohnung bietet Ihnen auf ca. 68 Quadratmetern die perfekte Balance aus Komfort und Funktionalität. Die zwei großzügigen Zimmer beeindrucken durch ihre Helligkeit dank großer Fenster, die den Raum mit natürlichem Licht fluten und eine einladende, freundliche Atmosphäre schaffen. Eine praktische Abstellkammer im Flur sorgt für zusätzlichen Stauraum und trägt zur optimalen Nutzung der Wohnfläche bei. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne für entspannende Momente sowie eine separate Dusche, die sowohl Funktionalität als auch Komfort bietet.

Der Kaufpreis für diese attraktive Immobilie beträgt 180.000 € zzgl. 10.000 € für den Stellplatz (Gesamtkaufpreis 190.000 €), was sie besonders interessant für Singles oder Paare macht, die Wert auf eine intelligente Raumaufteilung in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Umgebung legen.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.03.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1992  
Energieverbrauch beträgt 115,30 kWh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist D

Die Heizung wurde 2023 von Öl auf eine effiziente Pelletheizung umgestellt. Diese Modernisierung ist im aktuellen Verbrauchsausweis noch nicht berücksichtigt.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. 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

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Markt Erlbach, einer charmanten Gemeinde mit einer ausgewogenen Altersstruktur und stabiler Bevölkerungszahl. Die Umgebung zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft aus. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar und mit der Deutschen Bahn gelangt man bequem nach Nürnberg oder Fürth. Für Pendler ist die Autobahn A6 in rund 25 Autominuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an die größeren Städte wie Nürnberg oder Fürth ermöglicht. Der internationale Flughafen Nürnberg liegt etwa 40 Autominuten entfernt und bietet Zugang zu weltweiten Reisezielen. Für Familien ist diese Lage besonders attraktiv. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bildungseinrichtungen wie die Caspar-Löhner-Grund- und Mittelschule sowie mehrere Kindergärten. Ein großzügiger Spielplatz und Kinderbetreuungsmöglichkeiten sind ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar, was den Alltag erleichtert. Markt Erlbach bietet zudem vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten und ein reges Vereinsleben, das das soziale Miteinander fördert. Ein Seniorenheim der AWO befindet sich im Ort und trägt zur Betreuung älterer Mitbürger bei. Die Umgebung bietet ausreichend Grünflächen für Erholung und Freizeitaktivitäten. Mit einer ausgewogenen Infrastruktur und einer idealen Mischung aus Ruhe und Verkehrsanbindung



ist diese Wohnlage ein idealer Ort für ein komfortables und gut vernetztes Zuhause.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
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. LEBENSÄUERE, LEBENSSTRÄUME. 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**

**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. 0171 / 11 777 60**

**RE/MAX Immobilien**  
Florian Stilp  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-stein.de](http://remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion