



**91056 Erlangen**

# Sonnige 3-Zi-ETW in der Büchenbacher Anlage



**275.000 €**

Kaufpreis

**78,28 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Limpert-Immobilien**

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

[g.limpert@limpert-immobilien.de](mailto:g.limpert@limpert-immobilien.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohneinheiten	22

## Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	284 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Kaution	1.380 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.07.2018
gültig bis	29.07.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1993
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	144,00
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.04.2024

## Zustand

Baujahr 1993



## Ausstattung

---

### Stellplatzart

Duplex-Garage





## Beschreibung

---

3-Zimmer-Eckwohnung mit etwa 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. OG (Lift), zwei Balkone (Süd/Westbalkon am Wohnzimmer + Nord/Ostbalkon am Kinderzimmer). Die Wohnung verfügt über einen attraktiven Grundriss und ist u.a. mit einem innenliegenden Bad inkl. Badewanne & WC ausgestattet; großes Wohnzimmer mit ca. 28m<sup>2</sup>; Küche = leer; Schlafzimmer, Bad und Kinderzimmer sind durch einen Zwischenflur vom Wohnbereich getrennt. Die Wohnung ist mit Laminatböden, Kabel-TV und moderner Elektroinstallation ausgestattet. Dazu gehört ein geräumiges Kellerabteil. Die Anlage wird professionell verwaltet, Hausmeisterservice inklusive.

## Lage

---

Stadtteilwohnlage in Erlangen Büchenbach, mit guter Bus- und Radweganbindung in die Innenstadt (knapp 15 Min.); gewachsenes Wohngebiet mit hervorragender Infrastruktur und nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Supermarkt, Bank, versch. Ärzte, Kindergarten/-hort, Schulzentrum etc.

## Sonstige Angaben

---

Energieausweis:

- Verbrauchsausweis vom 30.07.2018
- Energieverbrauchskennwert: 144 kWh/(m<sup>2</sup>a) = E
- Gaszentralheizung
- Gebäude/Anlagentechnik: Bj. 1993



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr, die m<sup>2</sup> Angaben sind ca.-Werte.

Wohnen	ca. 28,20 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 04,01 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 09,54 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (1/2)	ca. 02,13 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 10,38 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 04,05 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 03,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 13,10 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (1/2)	ca. 03,73 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 78,28 m<sup>2</sup></b>





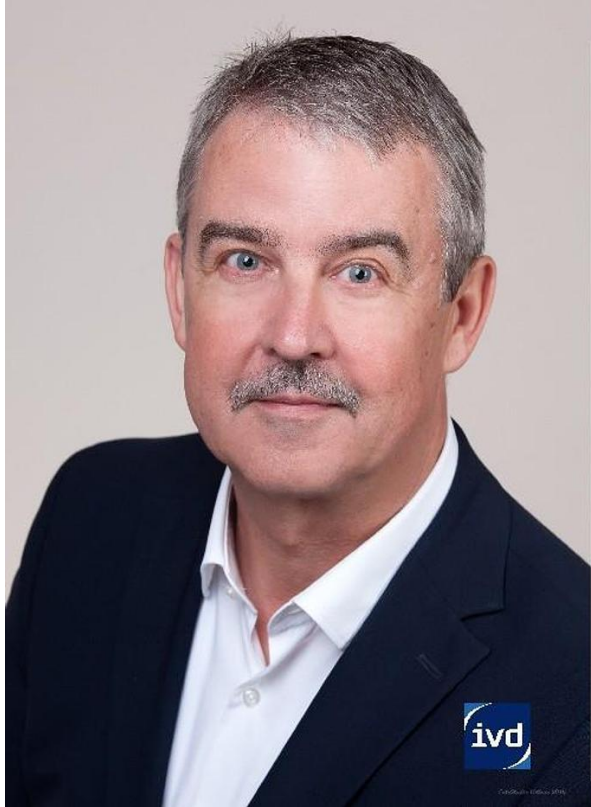












**LIMPERT**  
*Immobilien*

91052 Erlangen, Henkestr. 96

Tel. 09131 - 39006

Fax: 09131 - 39602

Web: [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)

Email: [info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)