



91056 Erlangen / Büchenbach

Schöne 2 Zimmer-Wohnung in guter Lage mit großem Balkon und TG-Stellplatz



239.000 €

Kaufpreis

65 m²

Wohnfläche

6 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Gerd Seuling
Tel.: 004915221630833
gerd.seuling@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m ²
Nutzfläche	6 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	9 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Hausgeld	250 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1993
----------------	------

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis:

Verbrauchsausweis, Verbrauch 100kWh(m²/a), gültig bis 30.06.2028. Wesentlicher Energieträger Erdgas, Energieeffizienzklasse C, Bj. 1993.



Beschreibung

Die hier angebotene gepflegte 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erlanger Stadtteil Büchenbach in einer 1993 errichteten Wohnanlage im 2. Obergeschoss und wird zum 30.11.26 frei. Sie verfügt über Wohnzimmer und Schlafzimmer, jeweils mit Zugang zum großen, nach Nordosten ausgerichteten Balkon, und einer Einbauküche mit Elektrogeräten, lediglich einen Kühlschrank muss der neue Nutzer selbst mitbringen. Das Tageslichtbad wurde vor einigen Jahren erst renoviert, hier befindet sich auch eine Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine, ein Abstellraum im Flur ist auch als Garderobe nutzbar. Bodenbeläge sind Fliesen und Laminat.

Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis enthalten ist.

Das Hausgeld beträgt ca. € 250,-, davon sind ca € 170,- auf den Mieter umlegbar.

Lage

Erlangen ist eine Stadt in Bayern, mit einer Fläche von rund 79 Quadratkilometern und einer Bevölkerung von etwa 116.000 Menschen (Stand: 2025). Die Stadt liegt in der Metropolregion Nürnberg und ist Teil des Regierungsbezirks Mittelfranken.

Erlangen ist bekannt als Stadt der Wissenschaft und Innovation, da sie die renommierte Friedrich-Alexander-Universität und zahlreiche Forschungseinrichtungen beherbergt. In der Stadt befinden sich auch große Unternehmen wie Siemens, Framatome u.a. Aufgrund dieser Faktoren hat sich Erlangen zu einem wichtigen Standort für Hochtechnologie und Medizintechnik entwickelt.

Der im Erlanger Westen gelegene Stadtteil Büchenbach hat ca. 16.000 Einwohner und ist sowohl mit öffentlichem Nahverkehr als auch durch die Autobahnanbindungen an A73 und A3 gut erschlossen. Kindergärten, Schule, Ärzte, Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Weitere Informationen unter

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Gerd Seuling, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.



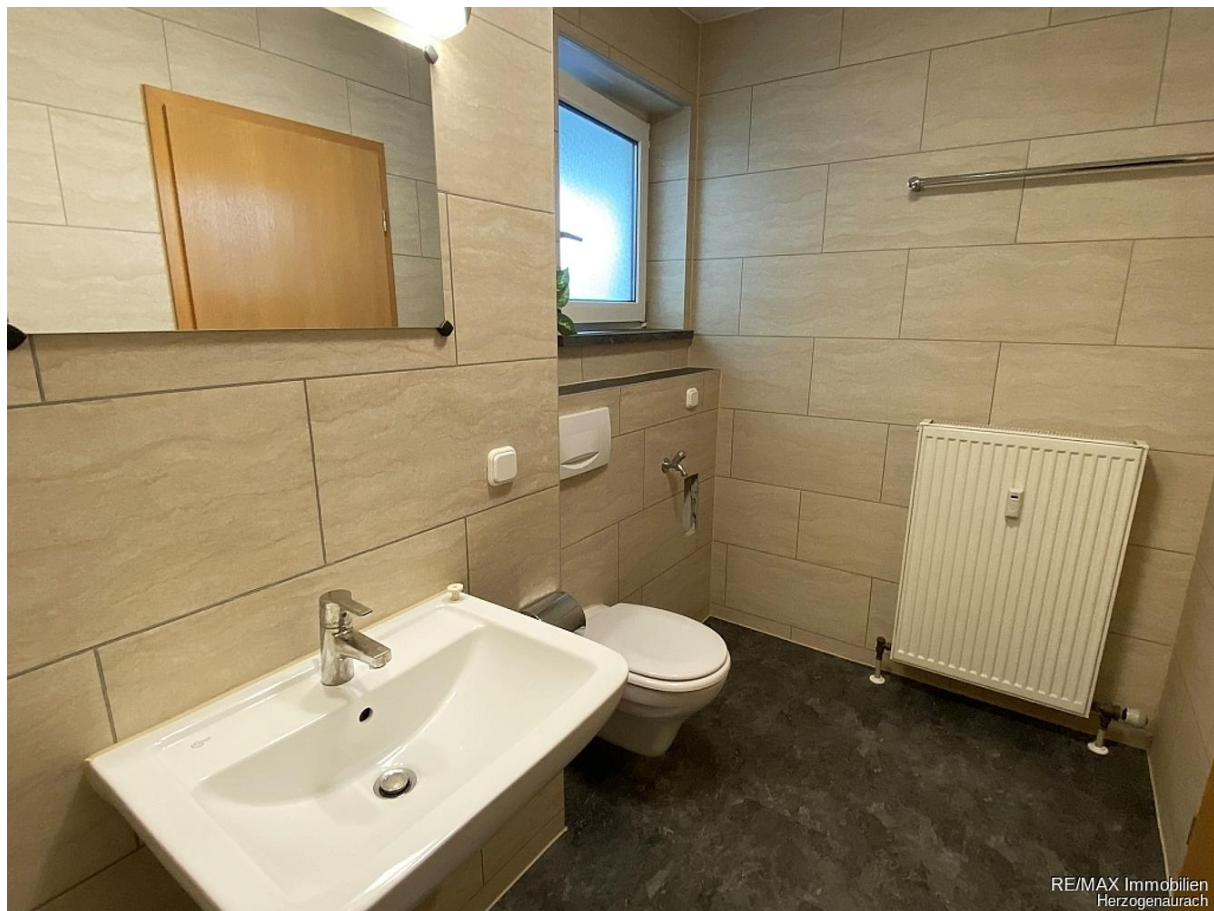


RE/MAX Immobilien
Herzogenauech





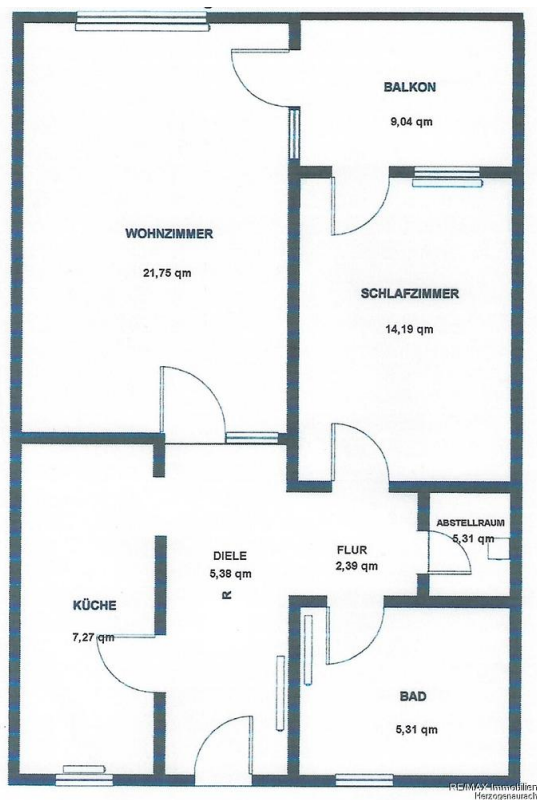




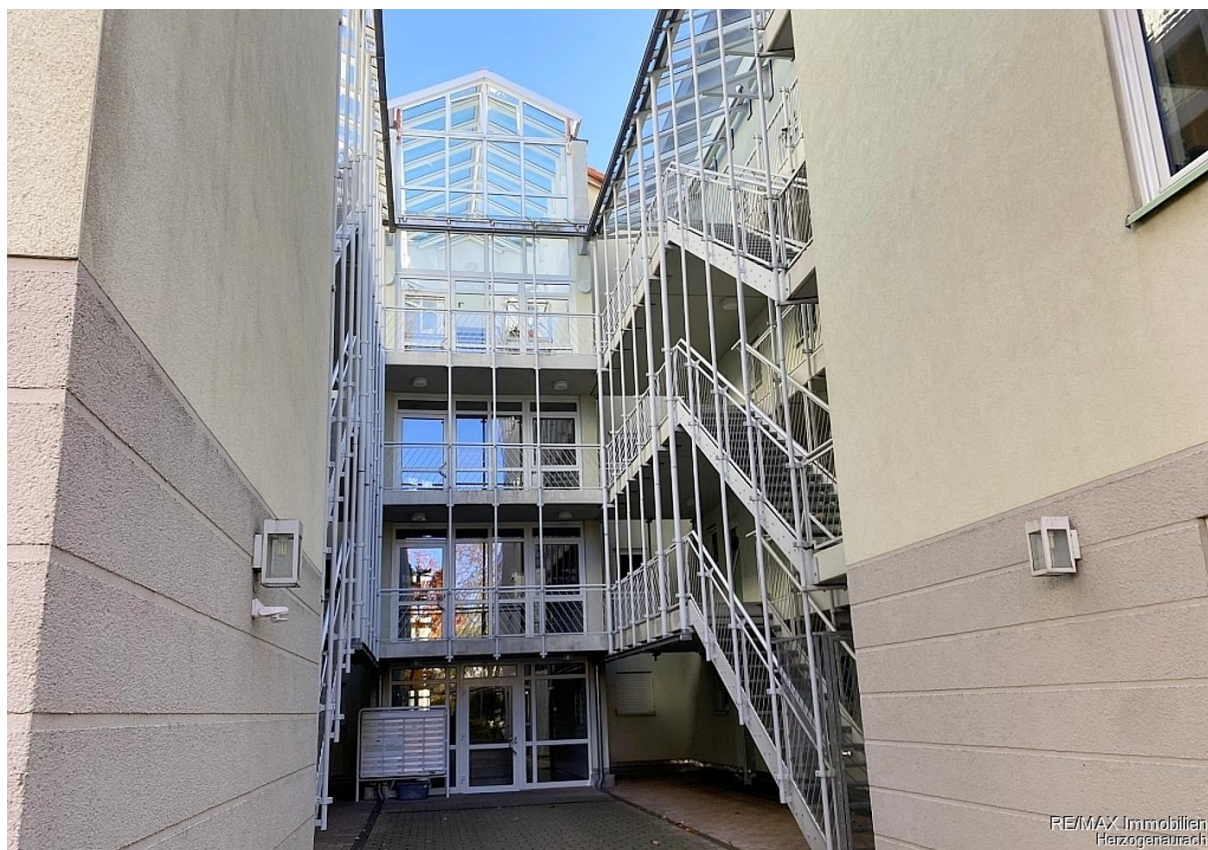




RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



