

**91056 Erlangen**

Wohnkomfort mit Hauscharakter: 3-Zi.-Gartenwohnung mit vollwertig ausgebautem Hobbyraum, Wallbox und ...



**615.000 €**  
Kaufpreis

**103,09 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**3**  
Zimmer

 **IMMOsmile**  
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

**Ihr Ansprechpartner**

**IMMOsmile GmbH**  
Martin Scheuerer  
Tel.: 0157 54766682  
martin.scheuerer@immo-  
smile.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103,09 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	37,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	615.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	468 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspru

### Zustand

Baujahr	2015
Zustand	neuwertig

### Ausstattung

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Gas	✓

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.10.2023
gültig bis	20.07.2035
Baujahr (Haus)	2015
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	69,9
Primär-Energieträger	Gas

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2026
--------------	------------

**Online-Exposé**



[www.nib.de/expose/flkxygkx](http://www.nib.de/expose/flkxygkx)

**N Ü R N B E R G E R**  
**IMMOBILIENBÖRSE**



Nordbayerns unabhängiger  
Makler- und Bauträgerverband