

**91056 Erlangen**

**!Kapitalanleger aufgepaßt!**

3,5 Zi-ETW, 95 qm, 3. OG mit Süd-Balkon in ER-Büchenbach.



VON POLL  
IMMOBILIEN®

**289.000 €**

Kaufpreis

**95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**Ihr Ansprechpartner**

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier  
Sachverständiger für  
Immobilienbewertung

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

### Ausstattung

Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓
Linoleum	✓
Zentralheizung	✓
Gas	✓
unterkellert	ja
Personen-Fahrrad	✓

### Allgemeine Infos

Ab-Datum	19.03.2024
----------	------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	289.000 €
Hausgeld	537 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.03.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109.40
Primär-Energieträger	GAS

**Online-Exposé**



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

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



Nordbayerns unabhängiger  
Makler- und Bauträgerverband