



91056 Erlangen

Wohnen mit Aussicht: Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Balkon mit Blick auf's Wasser



279.900 €

Kaufpreis

82 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	18,32 m ²

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	279.900 €
Hausgeld	523 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1971
----------------	------

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Elektro ✓

Stellplatzart

Parkhaus ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein gut geschnittenes Wohnzimmer, zwei weitere lichtdurchflutete Schlafzimmer und eine separate Küche (EBK ist Eigentum der aktuellen Mieter). Das Bad ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zusätzlich steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Besondere Merkmale:

- Süd-West-Balkon mit Blick auf' s Wasser
- voll ausgestattetes Bad mit Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Offener Wohn- und Kochbereich
- Küche mit Einbauküche
- Laminat- und Teppichböden
- Großzügige Fensterfronten für viel Tageslicht



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.

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung direkt am Europakanal. Diese attraktive Wohnung bietet auf ca. 81 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Süd-West-Balkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Genießen Sie bei entspannten Stunden im Freien den weiten Blick auf den malerischen Rhein-Main-Donaukanal. Hier wohnen Sie in einer ruhigen Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und entsprechender Infrastruktur.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 07.08.2034.
Baujahr lt. Energieausweis: 1971
Energieverbrauch beträgt 61,60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Ab sofort gibt es keine Parkplatzsuche mehr! Ihr Auto ist sicher und bequem auf dem eigenen Stellplatz im Parkhaus untergebracht.
Der Gesamtkaufpreis inklusive Garagenstellplatz beträgt 299.900 €

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. 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. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Die Immobilie in Erlangen bietet eine hervorragende Lage mit vielfältigen Annehmlichkeiten in der Nähe. Für Sportbegeisterte ist das Sportcenter nur ca. 400 Meter entfernt, während der Ruderverein Erlangen in ca. 500 Metern erreicht werden kann. Diese Nähe zu Sportstätten macht die Immobilie besonders attraktiv für aktive Menschen.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte zur Verfügung. Der nächste Supermarkt, Irina, ist nur ca. 225 Meter entfernt, und auch diska ist in ca. 250 Metern schnell erreichbar. Diese kurzen Wege erleichtern den Einkauf und bieten eine komfortable Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls ausgezeichnet. Die nächste Bushaltestelle, Diakonisches Zentrum, befindet sich in ca. 150 Metern Entfernung. Für Autofahrer ist die Autobahn A73 in ca. 10 Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 25 Minuten mit dem Auto zu erreichen, was die Lage auch für Vielflieger interessant macht.

In der Umgebung finden sich zudem mehrere Restaurants, die kulinarische Vielfalt bieten. Die Sportgaststätte BSC-Erlangen ist nur ca. 280 Meter entfernt und lädt zu geselligen Abenden ein. Auch das Astron's Bootshaus, ca. 450 Meter entfernt, bietet eine angenehme Atmosphäre direkt am Wasser. Diese gastronomischen Angebote bereichern das Freizeitangebot und tragen zur hohen



Lebensqualität in der Umgebung bei.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 61.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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

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. LEBENSRAÜME, LEBENSTRÄUME. 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 Verlobungstermin. 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.













Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



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 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion