



## 91052 Erlangen

# Klasse 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung - zentral mit Balkon



**479.000 €**

Kaufpreis

**98 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Petra Grasberger

Tel.: 0911 / 477 213-53

[petra.grasberger@remax.de](mailto:petra.grasberger@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.06.2025
Nichtraucher	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000 €
Hausgeld	406 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1987
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1987
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

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.

Ausstattung:

- Zwei voll ausgestattete Badezimmer, eins mit Dusche und eines mit Dusche und Badewanne
- Helle, großzügige Räume
- Offener Wohn- und Essbereich
- Separate, gut ausgestattete Küche (Eigentum der aktuellen Mieter)
- Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer



## Beschreibung

Diese optimal geschnittene Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 98 Quadratmetern ein komfortables Zuhause für anspruchsvolle Immobilieninteressenten.

Die großzügige Raumaufteilung, mit 4 Zimmern auf 2 Ebenen schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein, während die oberen Zimmer als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden können. Die Wohnung verfügt über 2 vollwertigen Bäder, einen Balkon, Maß-Einbauschränke, elektrische Rollos und viele weitere Ausstattungshighlights.

Auch die Parkplatzsuche können Sie sich künftig sparen, denn zur Wohnung gehört noch ein Tiefgaragenstellplatz.  
Kaufpreis Wohnung 479.000 € plus TG-Stellplatz 19.000 € = Gesamtkaufpreis 498.000 €.

Außerdem: Das gesamte Objekt wird zurzeit an die Fernwärme der Stadt Erlangen angeschlossen. Die Arbeiten dauern aktuell noch an und werden in den nächsten Monaten abgeschlossen sein.

Die Lage des Objekts ist ideal für alle, die eine gute Anbindung an städtische Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität schätzen. Diese Wohnung ist perfekt für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften, die Wert auf ein stilvolles und funktionales Zuhause legen.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.04.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1985  
Energieverbrauch beträgt 55 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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

Diese Wohnimmobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Erlangens, eingebettet in eine lebendige und gut vernetzte Umgebung. Die Straße zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und die Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten aus, die das tägliche Leben erleichtern und bereichern.

Für Familien und Berufstätige gleichermaßen attraktiv, bietet die Umgebung eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur etwa 100 Meter entfernt, was den täglichen Pendelverkehr unkompliziert gestaltet. Zudem ist der internationale Flughafen Nürnberg in ca. 20 Kilometern erreichbar.

Die Nähe zu wichtigen Autobahnen, die in wenigen Kilometern erreichbar sind, ermöglicht eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen. Dies macht die Lage ideal für Pendler, die sowohl die Ruhe einer Wohngegend als auch die Erreichbarkeit von Großstädten schätzen.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich vier wesentliche Punkte von Interesse, die den Alltag erleichtern: Der nächste Supermarkt ist nur ca. 300 Meter entfernt und bietet eine bequeme



Möglichkeit, den täglichen Bedarf zu decken. Für die Gesundheitsversorgung sind mehrere Arztpraxen und Apotheken in weniger als 300 Metern erreichbar. Sportbegeisterte finden im Umkreis von ca. 400 Metern diverse Fitnessstudios und Sportstätten, die ein breites Angebot an Aktivitäten bieten. Für Familien mit Kindern sind Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung, was den Schulweg sicher und einfach gestaltet.

Die Wohngegend besticht durch ihre ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten. Ein nahegelegener Park lädt zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein, während zahlreiche Restaurants und Cafés in der Umgebung kulinarische Vielfalt bieten.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
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](mailto: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. LEBENSÄUßERUNG, LEBENSSTRÄUME. 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.













REMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



## RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?



**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion