



91459 Markt Erlbach

HEGERICH: Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung in familienfreundlicher Lage!



HEGERICH
IMMOBILIEN

265.000 €

Kaufpreis

91 m²

Wohnfläche

91 m²

Gesamtfläche

3

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cg@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91 m ²
Gesamtfläche	91 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Gartenfläche	50 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab Ab Juli 2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	15.04.2019
gültig bis	14.04.2029
Baujahr (Haus)	1993
Energieverbrauchskennwert	85,1
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Tageslichtbad mit Badewanne + Separates WC
- Große Süd-Terrasse mit großem Garten
- Kellerabteil
- Garage
- Einbauküche
- sep. Wasch-/ Trockenraum ohne Stufen zu erreichen
- 3-Fach-Verglaste Kunststofffenster von 2023
- Rollläden
- Korkboden im Schlafzimmer, Laminatboden in den übrigen Wohnräumen



Beschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Souterrainwohnung in Markt Erlbach, bietet auf ca. 91 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause in ruhiger Lage.

Das 1993 erbaute Gebäude überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer hochwertigen Ausstattung.

Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur ca. 13,5 m² großen Terrasse und dem dazugehörigen Garten, die zum Entspannen im Freien einladen. Hier können die tollen Sommertage in vollen Zügen genossen werden.

Die separate Einbauküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung.

Zudem ist hier ebenfalls Platz für einen Esstisch mit 4 Stühlen.

Ein besonderes Highlight ist das Tageslichtbad mit Badewanne, das durch ein zusätzliches separates WC ergänzt wird.

Die zwei weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen.

Lassen Sie Ihrer Gestaltung freien Lauf!

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil.

Für Ihr PKW ist ebenfalls gesorgt, denn ein Garagenstellplatz sorgt für komfortables Parken.

Die Wohnung steht ab Juli 2025 leer und ist daher ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Markt Erlbach, einer charmanten Gemeinde mit einer ausgewogenen Altersstruktur und stabiler Bevölkerungszahl. Die Umgebung zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft aus.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar und mit der Deutschen Bahn gelangt man bequem nach Nürnberg oder Fürth. Für Pendler ist die Autobahn A6 in rund 25 Autominuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an die größeren Städte wie Nürnberg oder Fürth ermöglicht. Der internationale Flughafen Nürnberg liegt etwa 40 Autominuten entfernt und bietet Zugang zu weltweiten Reisezielen.

Für Familien ist diese Lage besonders attraktiv. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bildungseinrichtungen wie die Caspar-Löhner-Grund- und Mittelschule sowie mehrere Kindergärten. Ein großzügiger Spielplatz und Kinderbetreuungsmöglichkeiten sind ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar, was den Alltag erleichtert.

Markt Erlbach bietet zudem vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten und ein reges Vereinsleben, das das soziale Miteinander fördert. Ein Seniorenheim der AWO befindet sich im Ort und trägt zur Betreuung älterer Mitbürger bei. Die Umgebung bietet ausreichend Grünflächen für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Mit einer ausgewogenen Infrastruktur und einer idealen Mischung aus Ruhe und Verkehrsanbindung ist diese Wohnlage ein idealer Ort für ein komfortables und gut vernetztes Zuhause.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.



Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse





