



91056 Erlangen

Attraktive Praxis-/ Büroflächen in Erlangen/Frauenaurach



**348.000 €**

Kaufpreis

**138 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**138 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**7**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Maklerfähigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.io  
port.de

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	165 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	138 m <sup>2</sup>
Zimmer	7

### Preise & Kosten

Kaufpreis	348.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1550
Text	Ein Energiepass

### Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
------------------	---

### Zustand

Baujahr	1550
letzte Modernisierung	2019
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓  
Laminat ✓

### Heizungsart

Ofen ✓

Befeuerung  
Elektro ✓

### Dachform

Satteldach ✓

Bauweise  
Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Die angebotene Immobilie wird derzeit noch als Zahnarztpraxis betrieben und wegen Praxisaufgabe bis Ende 2025 frei. Sie befindet sich im 1. OG eines Denkmalgebäudes, welches 1993 in zwei Einheiten je zu je  $\frac{1}{2}$  aufgeteilt wurde.

Zum Angebot gehört ein ausbaufähiger Dachboden mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>.

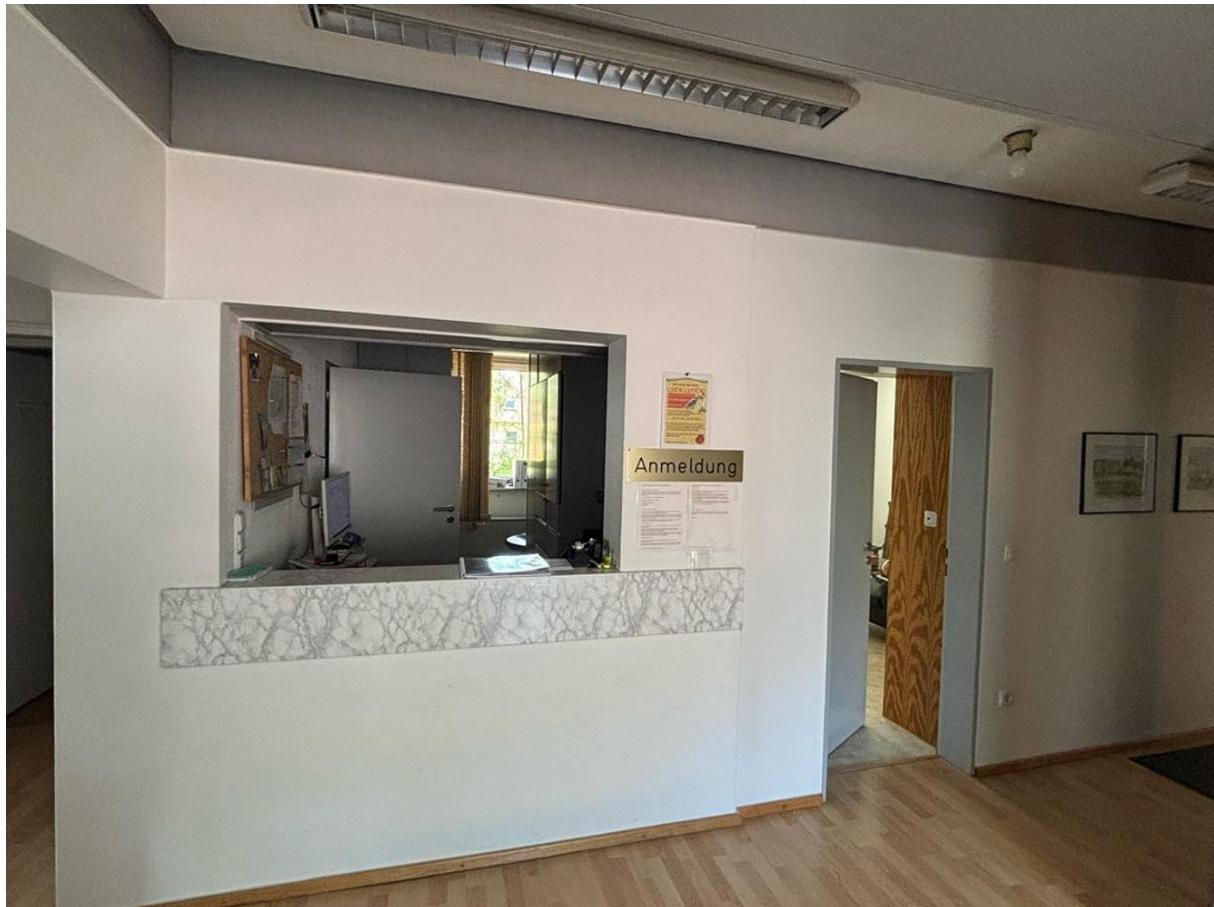
Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. 2019 wurden Fassade und Dachstuhl fachmännisch saniert sowie das Dach neu eingedeckt. Zum Anwesen gehören 5 Kfz-Stellplätze die mit dem Miteigentümer gemeinsam genutzt werden.

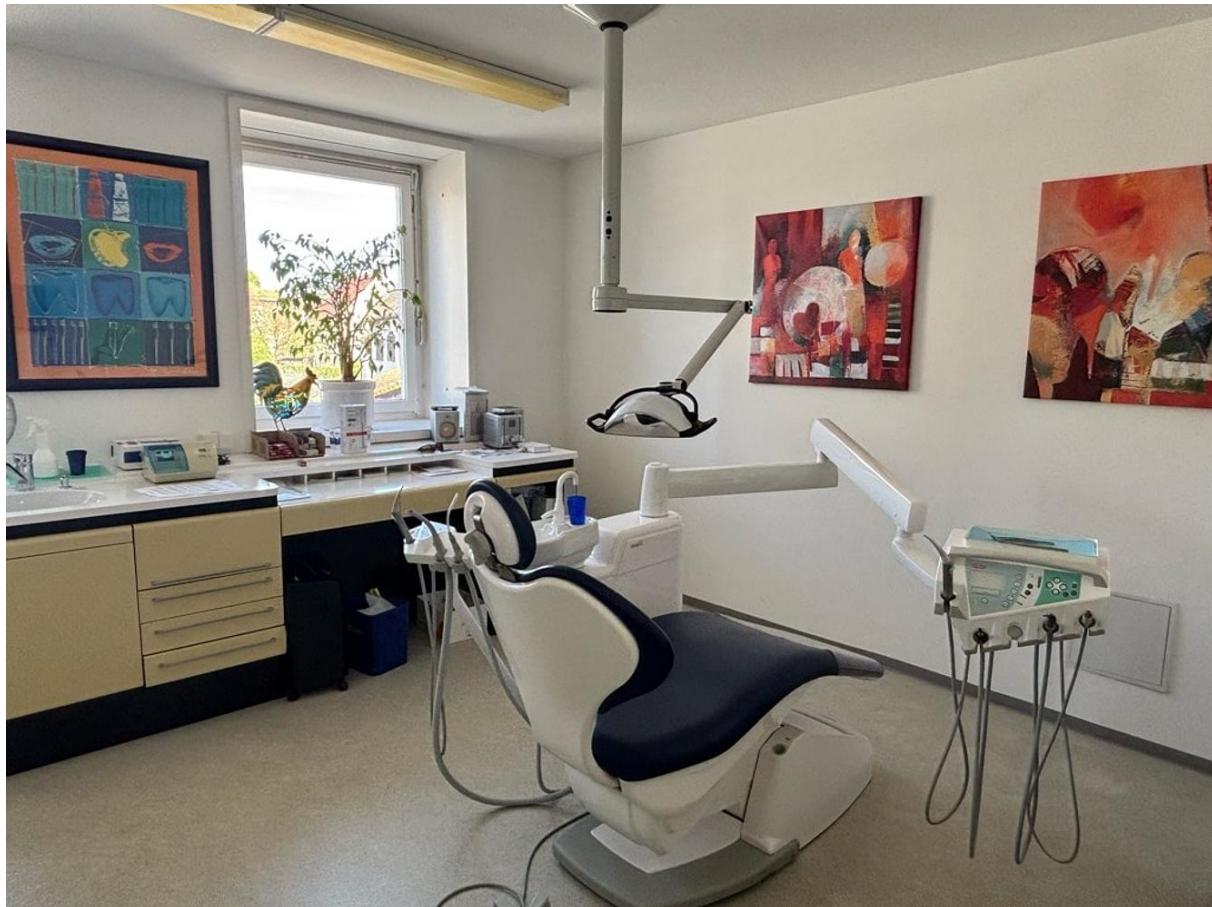
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Erlanger Stadtteil Frauenaurach, ein beliebter Stadtteil im Südwesten der Universitätsstadt Erlangen. Die Verkehrsanbindung nach Erlangen (ca. 5 km) ist hervorragend. Die nahegelegenen Städte Herzogenaurach, Forchheim, Fürth und Nürnberg sind schnell erreichbar. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie vor Ort.









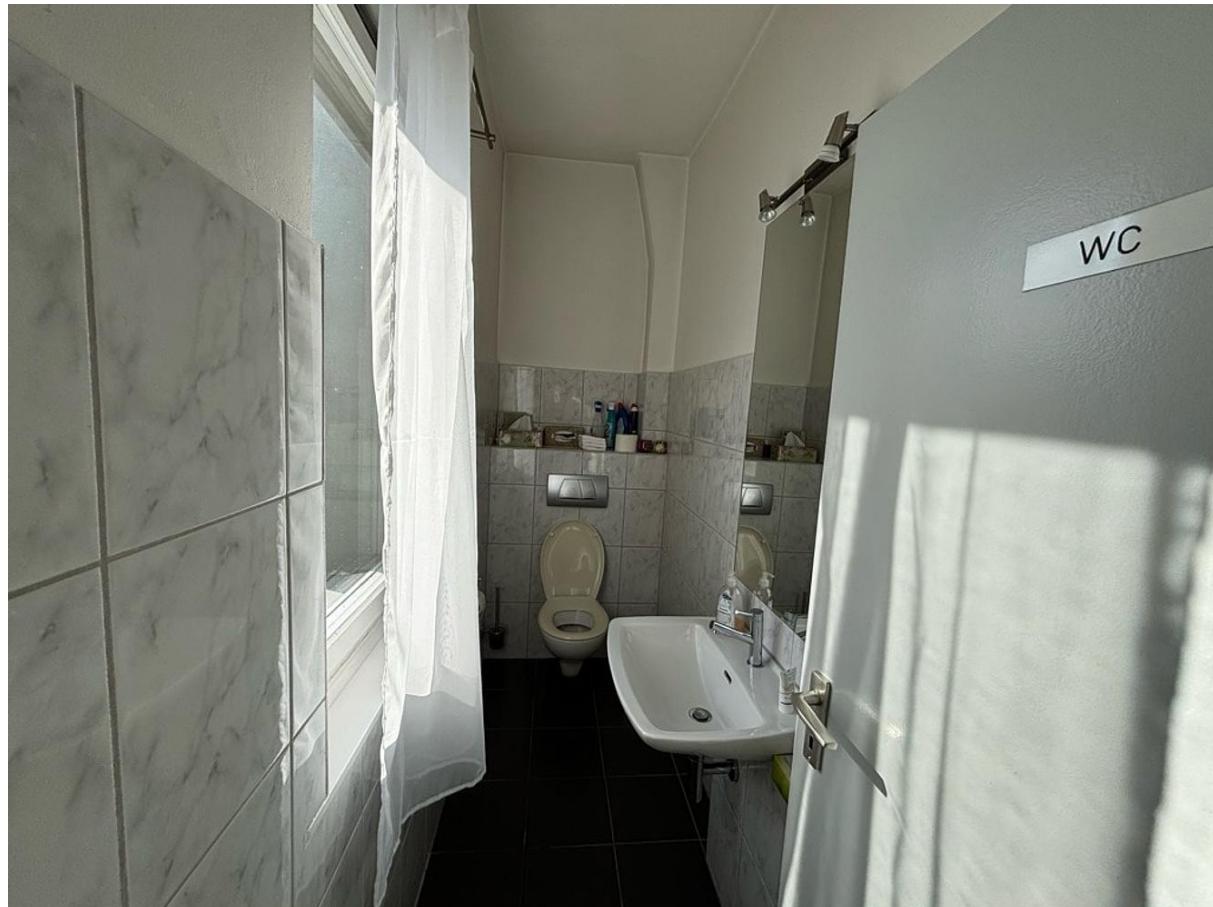


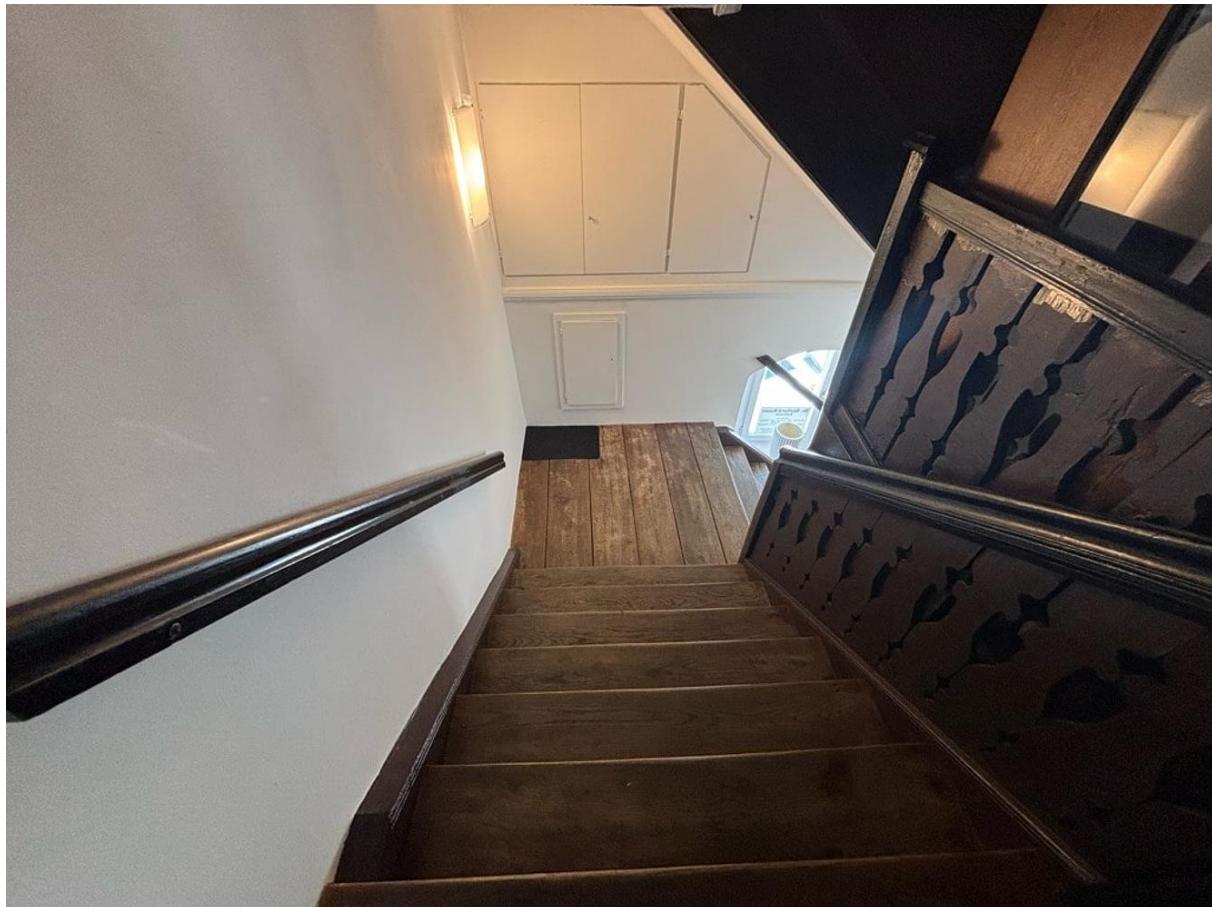
























# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\* 1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.



 Sparkasse  
Nürnberg