## 91056 Erlangen / Büchenbach

# Schöne 2 Zimmer-Wohnung in guter Lage mit großem Balkon und TG-Stellplatz

**239.000 €**
Kaufpreis

**65 m²**
Wohnfläche

**6 m²**
Nutzfläche

**2**
Zimmer

RE/MAX Servicepartner

## Ihr Ansprechpartner

Gerd Seuling
Tel.: 004915221630833
gerd.seuling@remax.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 65 m² |
| Nutzfläche | 6 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Balkon / Terrassenfläche | 9 m² |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 239.000 € |
| Hausgeld | 250 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % (inkl. |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1993 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1993 |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

| Heizungsart | Befeuerung |
|---|---|
| Zentralheizung ✓ | Gas ✓ |

| Fahrstuhl | Stellplatzart |
|---|---|
| Personen-Fahrstuhl ✓ | Tief-Garage ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis:
Verbrauchsausweis, Verbrauch 100kWh(m²/a), gültig bis 30.06.2028. Wesentlicher Energieträger Erdgas, Energieeffizienzklasse C, Bj. 1993.

## Beschreibung

Die hier angebotene gepflegte 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erlangener Stadtteil Büchenbach in einer 1993 errichteten Wohnanlage im 2. Obergeschoss und wird zum 30.11.26 frei. Sie verfügt über Wohnzimmer und Schlafzimmer, jeweils mit Zugang zum großen, nach Nordosten ausgerichteten Balkon, und einer Einbauküche mit Elektrogeräten, lediglich einen Kühlschrank muss der neue Nutzer selbst mitbringen. Das Tageslichtbad wurde vor einigen Jahren erst renoviert, hier befindet sich auch eine Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine, ein Abstellraum im Flur ist auch als Garderobe nutzbar. Bodenbeläge sind Fliesen und Laminat.
Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis enthalten ist.
Das Hausgeld beträgt ca. € 250,-, davon sind ca € 170,- auf den Mieter umlegbar.

## Lage

Erlangen ist eine Stadt in Bayern, mit einer Fläche von rund 79 Quadratkilometern und einer Bevölkerung von etwa 116.000 Menschen (Stand: 2025). Die Stadt liegt in der Metropolregion Nürnberg und ist Teil des Regierungsbezirks Mittelfranken.
Erlangen ist bekannt als Stadt der Wissenschaft und Innovation, da sie die renommierte Friedrich-Alexander-Universität und zahlreiche Forschungseinrichtungen beherbergt. In der Stadt befinden sich auch große Unternehmen wie Siemens, Framatome u.a.  Aufgrund dieser Faktoren hat sich Erlangen zu einem wichtigen Standort für Hochtechnologie und Medizintechnik entwickelt.
Der im Erlanger Westen gelegene Stadtteil Büchenbach hat ca. 16.000 Einwohner und ist sowohl mit öffentlichem Nahverkehr als auch durch die Autobahnanbindungen an A73 und A3 gut erschlossen. Kindergärten, Schule, Ärzte, Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden.
Weitere Informationen unter

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Gerd Seuling, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

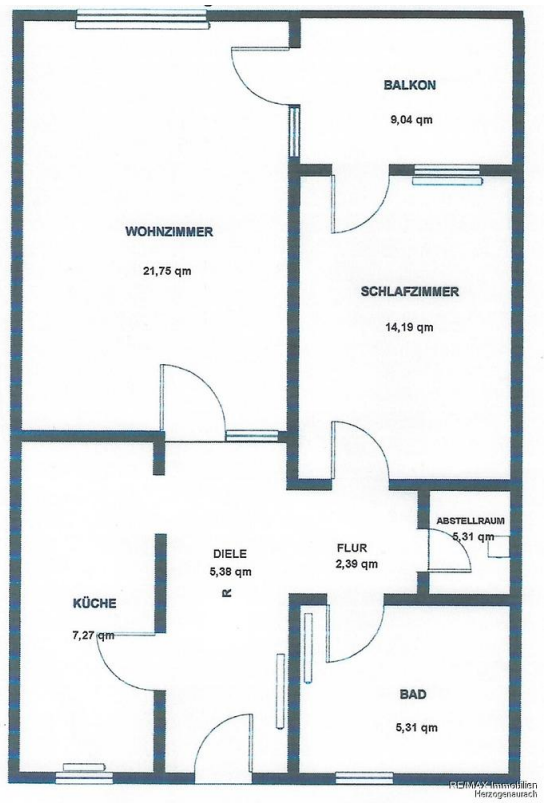
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

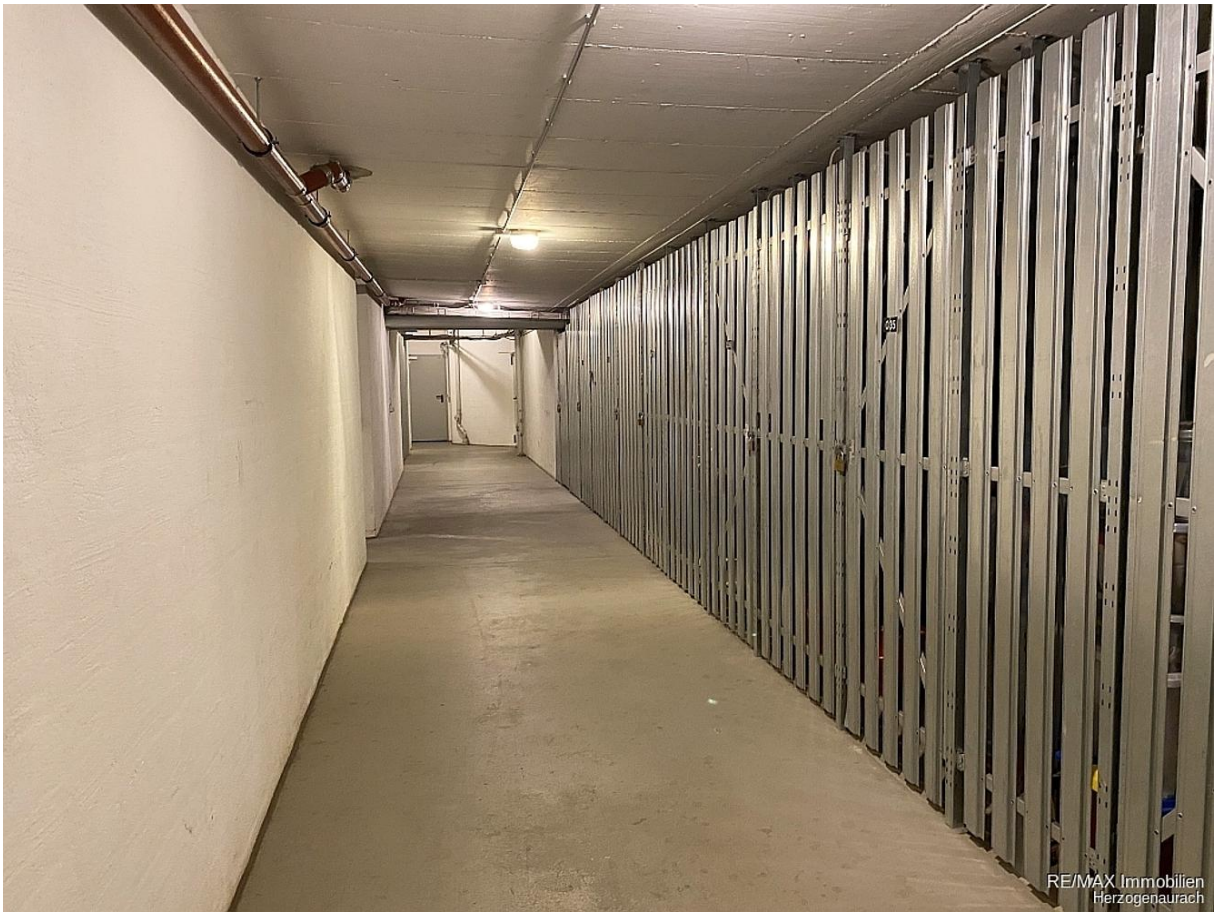
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

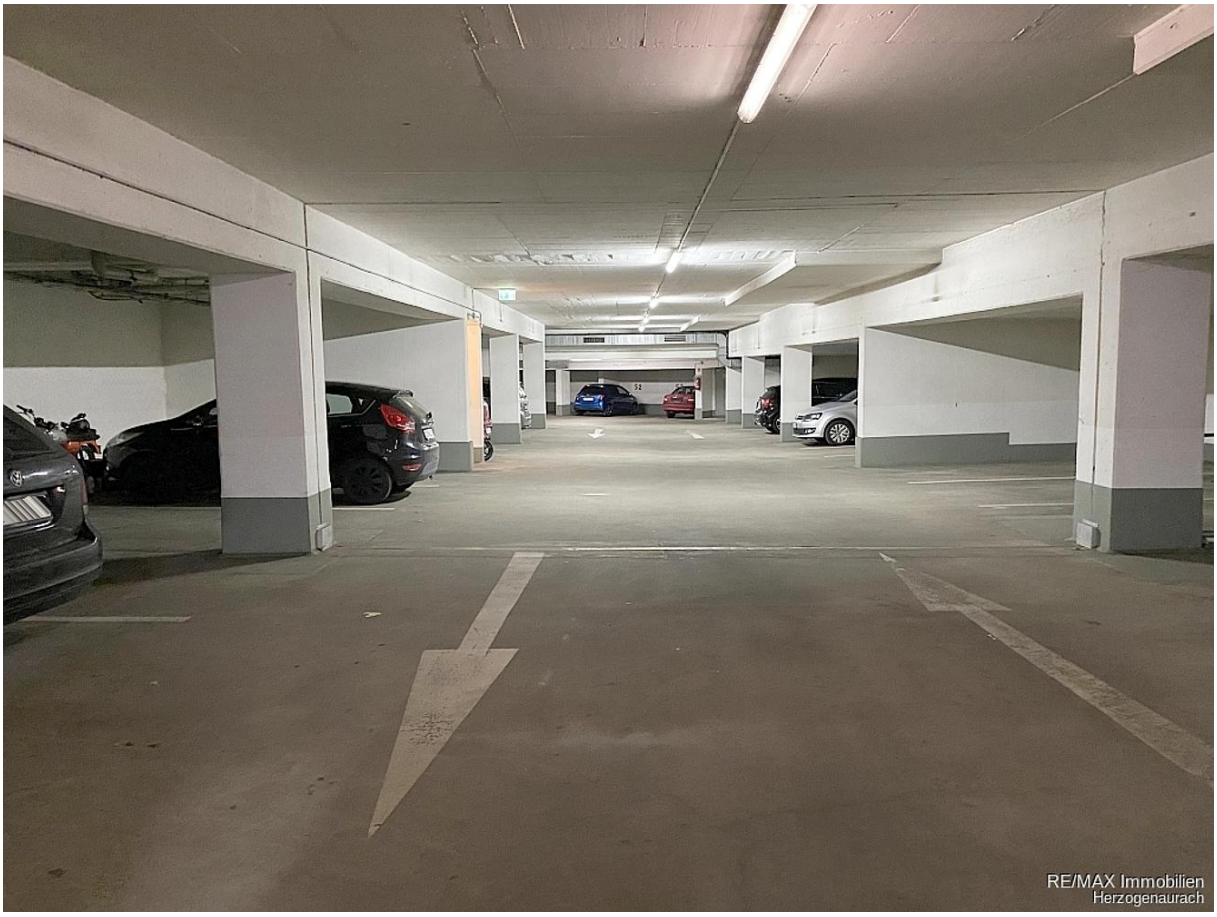

BALKON
9,04 qm
WOHNZIMMER
21,75 qm
SCHLAFZIMMER
14,19 qm
ABSTELLRAUM
5,31 qm
DIELE
5,38 qm
FLUR
2,39 qm
KÜCHE
7,27 qm
BAD
5,31 qm
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

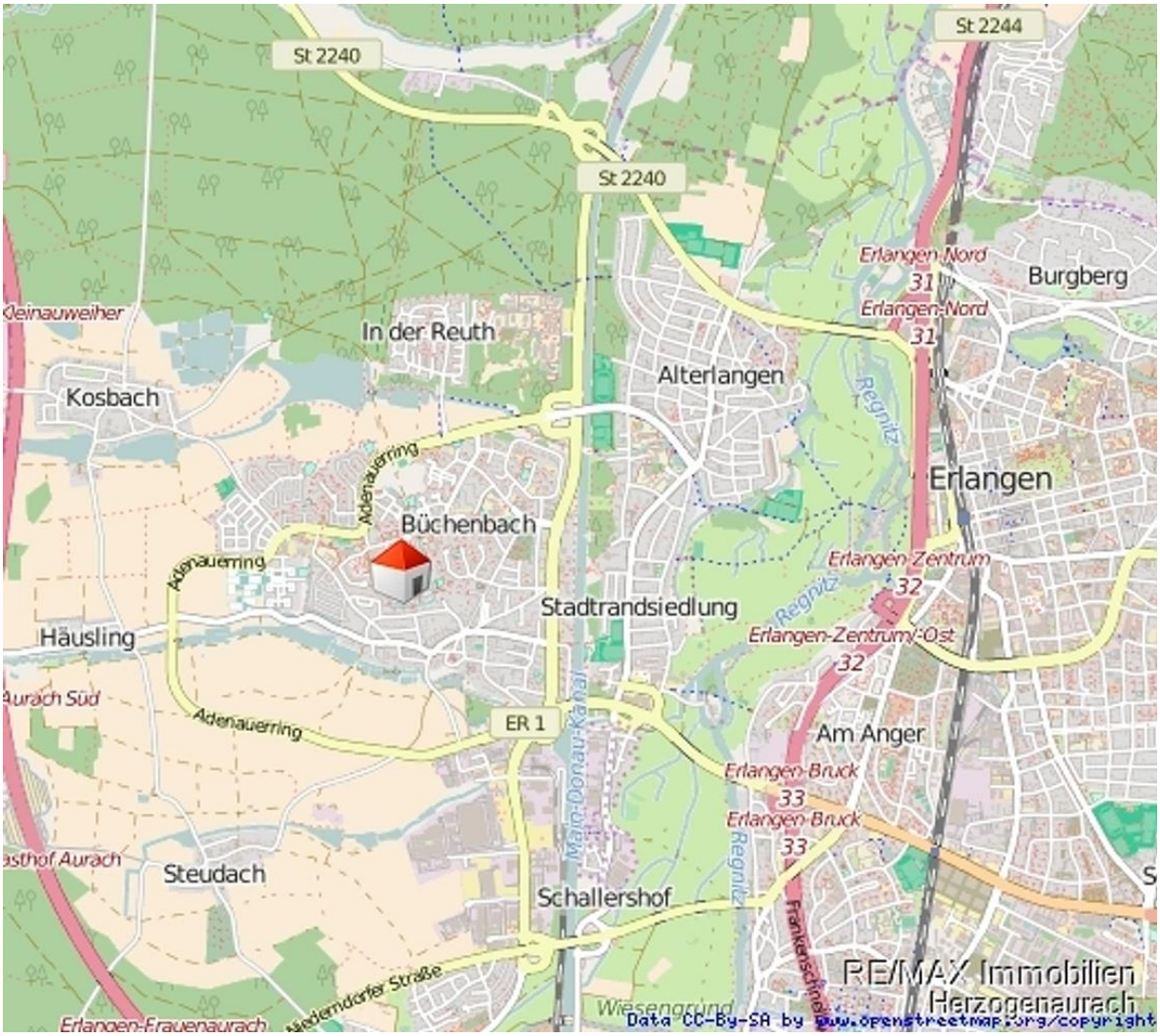
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

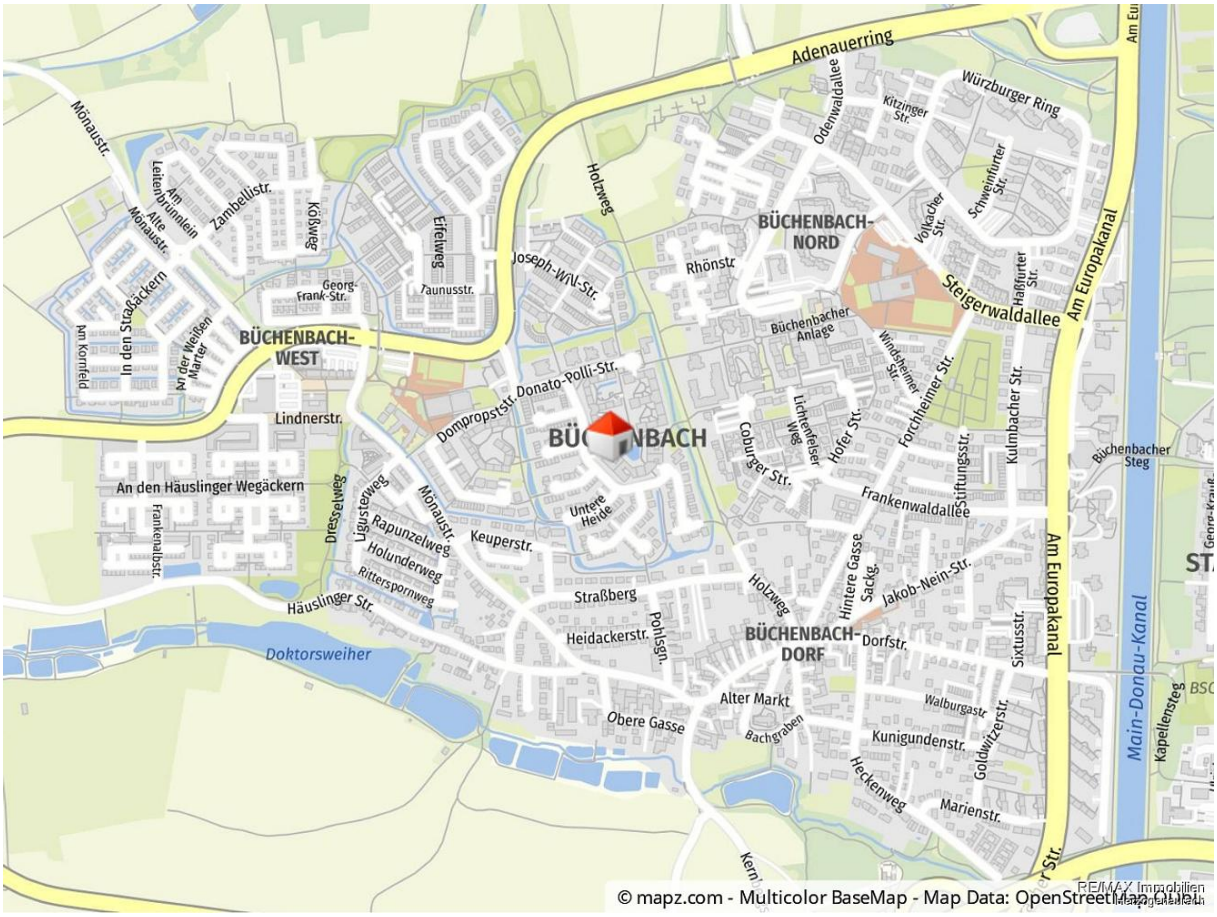
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


St 2240
St 2244
St 2240
Erlangen-Nord
31
Burgberg
Erlangen-Nord
31
In der Reuth
Alterlangen
Kosbach
Regnitz
Erlangen
Adenauerring
Büchenbach
Erlangen-Zentrum
32
Adenauerring
Stadtrandsiedlung
Regnitz
Häusling
Erlangen-Zentrum/-Ost
32
Aurach Süd
Adenauerring
ER 1
Am Anger
Erlangen-Bruck
33
Erlangen-Bruck
33
Steudach
Schallershof
Regnitz
Frankenschnellweg
REMAX Immobilien
Herzogenaurach
Wiesengrund
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


Adenauerring
Würzburger Ring
Odenwaldallee
Kitzinger Str.
Schweinfurter Str.
Volkacher Str.
Haßfurter Str.
Steigerwaldallee
Am Europakanal
Am Eu
Mönaustr.
Am Leitenbrünnlein
Alte Mönaustr.
Zambellistr.
Kößweg
Eifelweg
Holzweg
Joseph-Will-Str.
Rhönstr.
BÜCHENBACH-NORD
Georg-Frank-Str.
Taunusstr.
In den Straßäckern
Am Kornfeld
An der Weißen Marter
BÜCHENBACH-WEST
Büchenbacher Anlage
Windsheimer Str.
Forchheimer Str.
Kulmbacher Str.
Donato-Polli-Str.
Dompropststr.
Lindnerstr.
BÜCHENBACH
Coburger Str.
Lichtenfelser Weg
Hofer Str.
Stiftungsstr.
Büchenbacher Steg
An den Häuslinger Wegäckern
Frankenalbstr.
Dresselweg
Ligusterweg
Rapunzelweg
Holunderweg
Ritterspornweg
Mönaustr.
Keuperstr.
Untere Heide
Frankenwaldallee
Hintere Gasse
Sackg.
Jakob-Nein-Str.
Häuslinger Str.
Straßberg
Holzweg
Heidackerstr.
Pohlsgn.
BÜCHENBACH-DORF
Dorfstr.
Sixtusstr.
Doktorsweiher
Alter Markt
Obere Gasse
Bachgraben
Walburgastr.
Kunigundenstr.
Goldwitzerstr.
Heckenweg
Marienstr.
Main-Donau-Kanal
Kapellensteg
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap (Ltd.)
RE/MAX Immobilien