91052 Erlangen

Ideale Kapitalanlage: 1-Zimmer-Studentenapartment mit Balkon nahe Erlanger Innenstadt

115.000 €
Kaufpreis

23 m²
Wohnfläche

1
Zimmer

LIMPERT Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Limpert Immobilien
Jasmin Erlich
Tel.: 09131 39006
jasmin.erlich@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	23 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-10-23

Zustand

Baujahr	1984
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	115.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,00 % zzgl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.11.2013
gültig bis	08.03.2027
Baujahr (Haus)	1984
Energieverbrauchkennwert	74.4
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein	
Wasch- / Trockenraum	✓

Bad	
Dusche	✓

Küche	
Pantry	✓

Bodenbelag	
Teppich	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Fernwärme	✓

unterkellert	
unterkellert	nein

Beschreibung zur Ausstattung

- 1-Zimmer-Apartment, ca. 23 m², im 3. Obergeschoss
- Eigener Balkon
- Küchenzeile
- Badezimmer mit WC, Waschbecken und Dusche
- Zentralheizung mit Fernwärme
- Energieeffizienzklasse B
- Eigener Abstellraum im Dachgeschoss
- Gemeinschaftswaschküche im Haus
- Fahrradabstellmöglichkeiten vor dem Haus
- Ab sofort verfügbar

Beschreibung

Hier erwartet Sie eine charmante Gelegenheit für Kapitalanleger und Erstinvestoren, die das Potenzial einer Immobilie zu schätzen wissen. Diese Etagenwohnung im dritten Obergeschoss eines fünfstöckigen Hauses aus dem Jahr 1984 bietet auf kompakten 23 Quadratmetern alles, was ein funktionales Zuhause ausmacht.

Das Apartment verfügt über ein Zimmer, das als gemütliches Schlafzimmer dient und Raum für individuelle Gestaltungsideen lässt. Die Küchenzeile fügt sich praktisch in den Wohnbereich ein, während das Badezimmer mit einer Dusche ausgestattet ist. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zum Verweilen an der frischen Luft einlädt und den Wohnraum nach draußen erweitert.

Die Wohnung präsentiert sich renovierungsbedürftig und wartet darauf, von kreativen Händen in neuem Glanz erstrahlen zu dürfen. Der vorhandene Teppichboden kann nach eigenen Wünschen erneuert werden, und auch sonst bietet sich hier die Möglichkeit, jeden Winkel nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Für die kalte Jahreszeit sorgt die Zentralheizung mit Fernwärme für wohlige Wärme, wobei die Energieeffizienzklasse B bereits eine solide Basis bietet.

Ein weiterer Vorteil ist die vorhandene Waschküche im Haus, die den Alltag spürbar erleichtert. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich hervorragend als Kapitalanlage für vorausschauende Investoren, die den Wert einer gut gelegenen Immobilie erkennen.

Diese kleine Einheit birgt großes Potential und wartet nur darauf, mit Leben und neuer Energie gefüllt zu werden. Wer bereit ist, etwas Engagement einzubringen, kann hier ein lohnenswertes Projekt realisieren und langfristig von dieser Investition profitieren.

Lage

Erlangen, die Universitätsstadt im Herzen Frankens, verbindet auf einzigartige Weise Geschichte mit Innovation und Lebensqualität. Die charmante Stadt an der Regnitz begeistert mit ihrer barocken Architektur, weitläufigen Grünanlagen und einem pulsierenden kulturellen Leben. Hier treffen Tradition und Moderne aufeinander, während die Nähe zur Metropolregion Nürnberg zusätzliche Perspektiven eröffnet. Die Stadt zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur, renommierte Bildungseinrichtungen und eine hohe Lebensqualität aus, die Familien ebenso schätzen wie junge Berufstätige.

Diese wunderbare Etagenwohnung erwartet Sie in einer gefragten Wohnlage, die Ihnen alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe bietet. Die Umgebung präsentiert sich als gewachsenes Wohnviertel mit ausgezeichneter Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sodass Sie Ihre Besorgungen bequem zu Fuß erledigen können. Mehrere Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte liegen ca. drei bis fünf Minuten entfernt und machen das Leben spürbar leichter.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr lässt keine Wünsche offen. Bushaltestellen erreichen Sie in ca. zwei bis drei Minuten zu Fuß, von wo aus Sie bestens in die Innenstadt sowie zu wichtigen Knotenpunkten gelangen. Der Erlanger Hauptbahnhof ist in etwa zehn bis fünfzehn Minuten erreichbar und verbindet Sie schnell mit Nürnberg, Fürth und weiteren Zielen der Region.

Für Ihre Freizeitgestaltung und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Grünflächen und Parks laden zu entspannenden Spaziergängen ein, während die nahen Sport- und Freizeiteinrichtungen für aktive Stunden sorgen. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken sowie medizinische Versorgungszentren befinden sich ebenfalls in der Nähe und garantieren eine umfassende gesundheitliche Betreuung.

Die Verkehrsanbindung überzeugt durch ihre Flexibilität: Hauptverkehrsstraßen sind in wenigen Minuten erreichbar, und auch die Innenstadt, Bushaltestellen und der Bahnhof lassen sich bequem mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. So kommen Studierende und Berufspendler schnell zur Universität, zu den Arbeitgebern der Region und in Richtung Nürnberg.

Sonstige Angaben

Die Wohnung liegt in einer Wohnanlage mit insgesamt 68 Einheiten und ist ab sofort frei. Sie eignet sich als Kapitalanlage für Anleger, die eine gut gelegene Immobilie in Erlangen suchen und das Wertsteigerungspotenzial durch eine Modernisierung nutzen möchten.

Die im Exposé gezeigten Einrichtungs- und Modernisierungsvorschläge sind Visualisierungen und nicht Bestandteil des Kaufangebots. Die Möblierung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Bei Interesse zeigen wir Ihnen die Wohnung gerne bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

6