



## 91058 Erlangen

# Wohnen mit Blick ins Grüne – gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Erlanger Lage



**255.000 €**

Kaufpreis

**71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert Immobilien**

Julius von Witzleben

Tel.: +49 9131 39006

[info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	255.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,00% zzgl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1971
----------------	------

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche nicht enthalten  
Kellerabteil  
KFZ-Stellplatz  
derzeit vermietet!



## Beschreibung

Attraktive vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug und Stellplatz

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss bietet eine überzeugende Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine solide vermietete Immobilie mit angenehmer Wohnqualität und verlässlicher Nutzung suchen. Auf ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und praktische Ausstattungsdetails, die den Alltag besonders komfortabel machen.

Der Grundriss ist klar und funktional gestaltet. Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen zwei gut nutzbare Schlafzimmer zur Verfügung, wodurch sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder auch Mieter mit Homeoffice-Bedarf eignet. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen schönen Rückzugsort zum Entspannen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet eine angenehme, zeitlose Grundlage. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie einen separaten Wasch- und Trockenraum, der zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Ein Kellerabteil schafft weitere wertvolle Staufläche.

Besonders komfortabel ist der vorhandene Personenaufzug, der einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Zum Objekt gehört außerdem ein Außenstellplatz, der für monatlich 25 € zur Verfügung steht und die Attraktivität der Wohnung zusätzlich unterstreicht.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet Kapitalanlegern damit laufende Mieteinnahmen ab dem ersten Tag. Durch die gepflegte Ausstattung, die gefragte Wohnungsgröße, den Balkon, den Aufzug und den Stellplatz vereint diese Immobilie zahlreiche Merkmale, die sowohl für Mieter als auch für Investoren interessant sind.

Eine attraktive Kapitalanlage mit solider Vermietung, praktischer Ausstattung und angenehmer Wohnqualität – ideal für Käufer, die eine gut nutzbare und langfristig interessante Wohnung suchen.

## Lage

Erlangen ist eine moderne Universitätsstadt im Regierungsbezirk Mittelfranken mit etwa 112.000 Einwohnern. Die Stadt zeichnet sich durch ihre lebendige Mischung aus Tradition, Wissenschaft und Wirtschaft aus. Als Standort der Friedrich-Alexander-Universität und zahlreicher Technologieunternehmen bietet Erlangen ein attraktives Umfeld für Familien, Berufstätige und Studierende. Der Stadtteil Alterlangen liegt östlich der Innenstadt und verbindet ruhiges Wohnen mit guter städtischer Anbindung. Das Viertel präsentiert sich mit überwiegend klassischer Wohnbebauung und gewachsenen Strukturen.

Die Wohnung befindet sich in einer etablierten Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig in etwa fünf bis zehn Minuten erreichbar. Mehrere Kindergärten und Grundschulen befinden sich in ca. 500 bis 800 Metern Entfernung. Die Erlanger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten erreicht man in etwa zehn Minuten mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine gute Anbindung an das Stadtgebiet. Der Erlanger Hauptbahnhof ist in ca. 15 Minuten erreichbar und bietet Verbindungen nach Nürnberg, Fürth und in die Region. Naherholungsmöglichkeiten wie Grünflächen und kleinere Parks sind fußläufig vorhanden. Die Autobahnauffahrt zur A3 befindet sich etwa fünf Kilometer entfernt.







