



91054 Erlangen

Ensemblegeschütztes 5-Parteien-Haus mitten in der Altstadt



795.000 €

Kaufpreis

268 m²

Wohnfläche

170 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Limpert-Immobilien

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

g.limpert@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	268 m ²
Grundstücksfläche	170 m ²
Wohneinheiten	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.08.2013
gültig bis	25.08.2023
Baujahr (Haus)	Baujahr
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	195,20
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Stellplatzart

Garage



Beschreibung

Das genaue Baujahr der Immobilie ist unbekannt, dürfte aber inzwischen um ca. 300 Jahre alt sein. In der Historie wurde das Objekt nach einem Brand wieder neu aufgebaut und eine Zeitlang gastronomisch betrieben, danach erfolgte die wohnliche Nutzung. Vermutlich wurde in der gesamten Zeit immer wieder mal an- bzw. umgebaut - die letzten genehmigten Baupläne stammen aus den 60er Jahren. Heute befinden sich insgesamt fünf Wohnungen im Haus, welche vom aktuellen Eigentümer in den vergangenen 10 Jahren überwiegend modernisiert wurden. Alle Wohnungen, bis auf das 1-Zi-Apartment im Erdgeschoss rechts sind vermietet. Das Haus wird von einem ortsansässigen Hausverwalter professionell verwaltet und bietet hier und da evtl. sogar noch Ausbaupotenzial!

- 2-Zi-Whg. EG links, ca. 45 m² (ME mtl. 450,00 EUR + 150,00 EUR NK)
- 1-Zi-Whg. EG rechts, ca. 25 m² (leer - Mieterwartung = ca. 300,00 EUR + NK)
- 2-Zi-Whg. 1. OG vorn, ca. 100 m² (ME mtl. 750,00 EUR + 200,00 EUR NK)
- 2-Zi-Whg. 1. OG hinten, ca. 30 m² (ME mtl. 300,00 EUR + 180 EUR NK)
- 3-Zi-Whg. Dach, ca. 68 m² (ME mtl. 600,00 + 200 EUR NK)
- 1 x Garage im Haus, vermietet, (ME mtl. 60,00 EUR)

Der wohnlich ausgebaute Spitzboden (2 Zimmer) ist nicht vermietet sondern wird privat genutzt. Über der Garage befindet sich eine großzügige Dachterrasse, welche von den Mietparteien gemeinsam genutzt werden kann. Der ehemalige Innenhof wurde in den Jahren irgendwann überbaut und wird aktuell als Abstellfläche für die einzelnen Wohnungen genutzt. Vom Hausflur (EG) führt eine Sandsteintreppe ins "Kellergewölbe" (früherer Weinkeller).

Lage

Das Wohn & Geschäftshaus befindet sich im nördlichen Zentrumsbereich und somit im Altstadt kern von Erlangen, zwischen Martin-Luther-Platz - Hauptstrasse und der Fuchsenwiese. Die Fußgängerzone mit unterschiedlichsten Einkaufsmöglichkeiten, die verschiedensten Einrichtungen der Universität, die Erlanger Klinikzentren (z.B. Kopfklinik, Bettenhaus etc), sind von hier aus leicht und bequem zu Fuß erreichbar. Der Stadtbus hält quasi vor der Haustüre, die Autobahn anbindung Via A73 ist geradezu ideal.

Sonstige Angaben

Das Objekt steht unter Ensembleschutz, ein Energieausweis ist daher nicht erforderlich!

bisheriger Energiewerte:

- Verbrauchsausweis vom 26.08.2013
- Energieverbrauchskennwert = 195,2 kWh/(m²a)
- Erdgas
- Baujahr Gebäude = unbekannt/Anlagentechnik 2006





Exposéplan, nicht maßstablich



Exposéplan, nicht maßstablich



Expositplan, nicht maßstäblich





LIMPERT
Immobilien

91052 Erlangen, Henkestr. 96

Tel. 09131 - 39006

Fax: 09131 - 39602

Web: www.limpert-immobilien.de

Email: info@limpert-immobilien.de