



91052 Erlangen

+++SCHÖNES 1-ZIMMER-APPARTEMENT MITTEN IN DER INNENSTADT VON ERLANGEN (Fußgängerzone)+++



119.000 €

Kaufpreis

23,11 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm
Tel.: 004991262898411
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	23,11 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.04.2028
Baujahr (Haus)	1991
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	102.40

Preise & Kosten

Kaufpreis	119.000 €
Kaufpreis / qm	5.149,29 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Zustand

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
------------------------	----------

Wasch- / Trockenraum	✓
----------------------	---

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Fahrstuhl

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



Beschreibung

- Gepflegtes 1-Zimmer-Appartement in Erlangen – ideal als Kapitalanlage oder für Singles/Studierende
- Baujahr 1991, solides Wohnhaus in zentraler und ruhiger Lage
- Ca. 23 m² Wohnfläche – kompakt, funktional und leicht zu möblieren
- Heller Wohn-/Schlafbereich mit praktischem Zuschnitt
- Offene Küche mit Küchenzeile – optimal in den Wohnraum integriert
- Badezimmer mit Dusche – pflegeleicht und zweckmäßig ausgestattet
- Bodenbeläge: Fliesen und Vinyl – robust und alltagstauglich
- Attraktiver Standort Erlangen – kurze Wege zur Fußgängerzone, Arbeitgebern und Infrastruktur (je nach Lage)
- Bei Vermietung Mietrendite von ca. 5 %- 5,5% erzielbar
- Die Wohnung ist frei ab 01.08.2026

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie vorab bitte unser aussagekräftiges Exposé an.

Lage

Das Appartement befindet sich mitten im Zentrum von Erlangen in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone und zum Rathaus in Erlangen. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen städtischen Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern, Gastronomie sowie medizinischer Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass auch weitere Stadtteile schnell erreichbar sind. Zudem profitieren Berufspendler von der vorteilhaften Verkehrslage mit guter Erreichbarkeit der regionalen Wirtschaftsstandorte und wichtiger Verkehrsachsen. Zum Hauptbahnhof sind es zu Fuß nur wenige Minuten. Naherholungsflächen, Grünanlagen sowie Freizeit- und Sportangebote ergänzen die attraktive Lage und bieten einen hohen Wohn- und Freizeitwert.







