



91052 Erlangen

Citylage Erlangen: Hochattraktive 1-Zimmer-Wohnung mit EBK & modernem Bad



160.000 €

Kaufpreis

32 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Christian Regler

Tel.: 015168401213

c.regler@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	32 m ²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	160.000 €
Hausgeld	80 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- + moderne Einbauküche mit Kochfeld, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine und Mikrowelle
- + modernes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper
- + Waschmaschinenanschluss im Bad
- + praktischer Einbauschränk im Flur
- + Laminatboden
- + eigenes Dachbodenabteil
- + moderne Gas-Etagenheizung



Beschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss befindet sich in bester Lage von Erlangen, direkt am Amtsgericht und nur wenige Schritte von der Universität entfernt. Auf ca. 37 m² Wohnfläche erwartet Sie ein helles, gut geschnittenes Appartement mit Einbauküche und schönem Badezimmer. Die Wohnung ist leerstehend und sofort bezugsfrei, perfekt für Eigennutzer oder als hochattraktive Kapitalanlage in gefragter Lage. Eine seltene Gelegenheit für alle, die auf Sicherheit, Lage und Vermietbarkeit setzen.

Bei Bedarf bieten wir für Kapitalanleger eine Erstvermietung mit an.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Innenstadtlage von Erlangen – in einem urbanen Umfeld mit kurzen Wegen und sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, vielfältige Gastronomie, Cafés sowie zahlreiche Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind bequem erreichbar. Die Erlanger Innenstadt gilt als wichtiges Hauptgeschäftszentrum und verbindet urbanes Leben mit hoher Aufenthaltsqualität.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. In der Innenstadt besteht ein engmaschiges Busnetz; Haltestellen im Bereich der Schuhstraße bzw. am Neuen Markt ermöglichen eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebiets sowie die Anbindung an den Erlanger Bahnhof und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Besonders attraktiv ist zudem die Nähe zu den für Erlangen typischen innerstädtischen Grün- und Freiräumen. Der Schlossgarten als bekannte innerstädtische Erholungsfläche ist von der Innenstadt aus gut erreichbar und unterstreicht die hohe Wohn- und Lebensqualität des Standorts. Erlangen ist zudem als Universitätsstadt mit lebendigem Stadtbild und gewachsenem urbanem Umfeld geprägt.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus zentralem Wohnen, guter Erreichbarkeit und den Vorzügen einer lebendigen Universitätsstadt – ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger sehr interessant ist.

Sonstige Angaben

- + sofort frei
- + Hausgeld 80,00 EUR/mtl.
- > umlagefähige Kosten ca. 42,57 EUR/mtl.
- > nicht umlagefähige Kosten ca. 22,95 EUR/mtl.
- > Instandhaltungsrücklage ca. 9,98 €/mtl.
- + Instandhaltungsrücklage gesamt per 30.06.2024: 14.934,28 EUR
- + Instandhaltungsrücklage anteilig per 30.06.2024: 973,72 EUR

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr



Verständnis.









