



## 91054 Erlangen

Absolute Rarität in Erlangen: 2-Zi-Altbau-ETW in UNI-Nähe



**305.000 €**

Kaufpreis

**65,39 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**65,39 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert-Immobilien**

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,39 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	65,39 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	20

### Preise & Kosten

Kaufpreis	305.000 €
Hausgeld	289 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
<b>Energieausweis</b>	
Baujahr (Haus)	1892/1994

### Zustand

Baujahr	1892/1994
---------	-----------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab 01.02.2026
--------------	---------------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Das denkmalgeschützte Gebäude stammt ursprünglich aus dem Baujahr 1892 und wurde im Jahr 1994 kernsaniert. Die Wohnung selbst befindet sich im 1. Obergeschoß und ist über das zentral gelegene Treppenhaus erreichbar. Geheizt wird über eine Gaszentralheizung. Die aktuelle Mieterin hat das Mietverhältnis wegen eines beruflich bedingten Umzugs per 31.01.2026 gekündigt, sodass die Wohnung spätestens ab dem ersten Februar bezugsfrei wäre. Falls interessant, könnte nach heutigem Stand die Einbauküche mit Elektrogeräten von der Mieterin abgelöst werden. Die aktuelle Netto-Miet-Einnahme liegt bei monatlich EUR 725,00 + EUR 200 HK/NK = EUR 925,00. Ansonsten wird die Wohnung besenrein (ohne jegliche Möbeleinbauten) übergeben. Die Wohnanlage wird professionell verwaltet und das aktuell vom Wohnungseigentümer zu entrichtende Hausgeld beträgt monatlich EUR 289,00 (inkl. HK/NK/Rücklagen).

### Aufteilung:

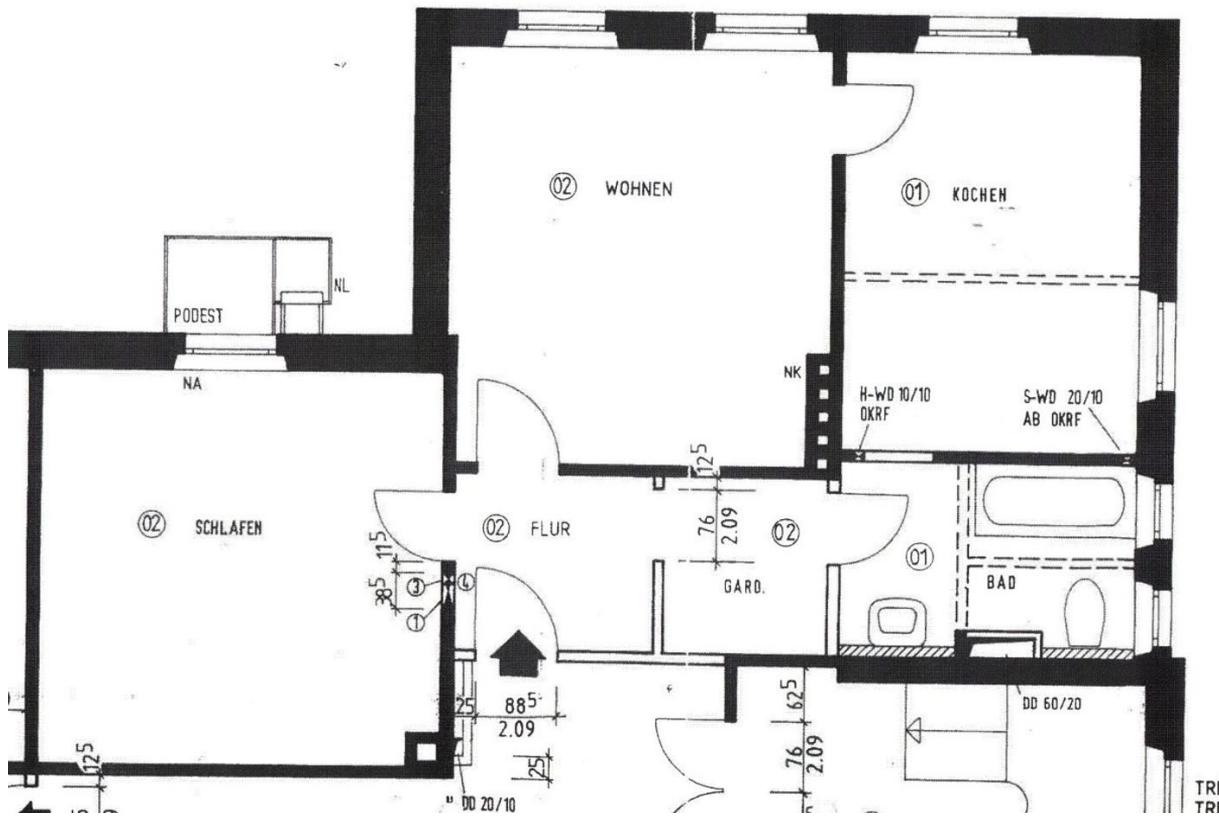
Links von der Eingangsdiele befindet sich das Schlafzimmer (Ostseite) und rechts (Nordseite) die Garderobe sowie der Zugang zum Badezimmer (Tageslichtbad mit Wanne, Waschtisch und WC sowie Waschmaschinenanschluss). Der Wohnbereich und die sich daran anschließende große Wohnküche sind geradeaus über die Eingangsdiele erreichbar und befinden sich somit auf der Sonnenseite (Westseite) des Hauses. Zur Wohnung gehört noch ein abschließbares Kellerabteil und auch die Gemeinschaftsräume der Anlage (z.B. der Fahrradkeller) können mitbenutzt werden.

## Lage

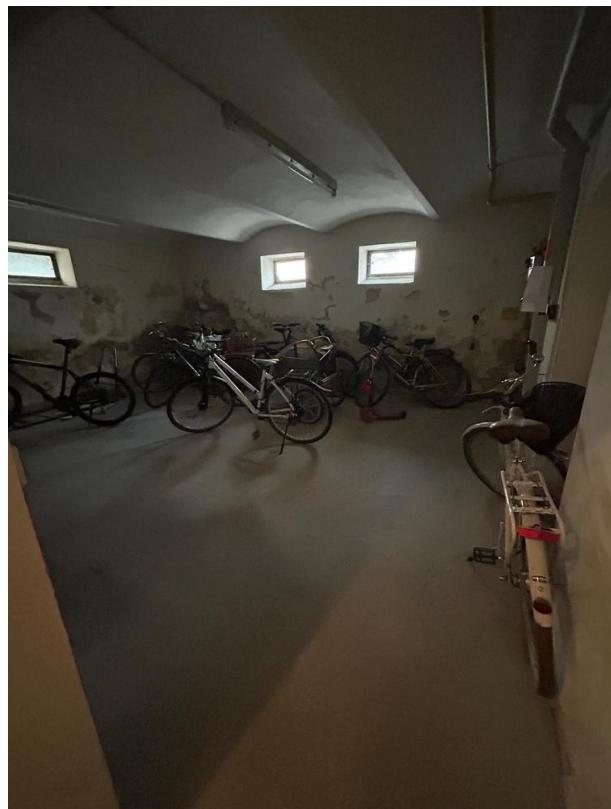
Das denkmalgeschützte Anwesen befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Lorlebergplatz, im östlichen Innenstadtbereich, welcher insbesondere durch die Nähe zum Uni-Klinikum sowie verschiedenen Einrichtungen der Universität (Hörsäle, etc.) aber auch durch kurze Wege Richtung Fußgängerzone geprägt ist. Eine Bushaltestelle befindet sich mehr oder weniger direkt vor dem Haus und auch der Erlanger Hauptbahnhof ist nur etwa 15 Gehminuten entfernt. Die Bismarckstraße und ihre Umgebung sind Teil des Wissenschaftsstandortes der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU) und grenzt an das beliebte "Zollhausviertel" mit zahlreichen Kneipen, Cafés und guten Einkaufsmöglichkeiten.

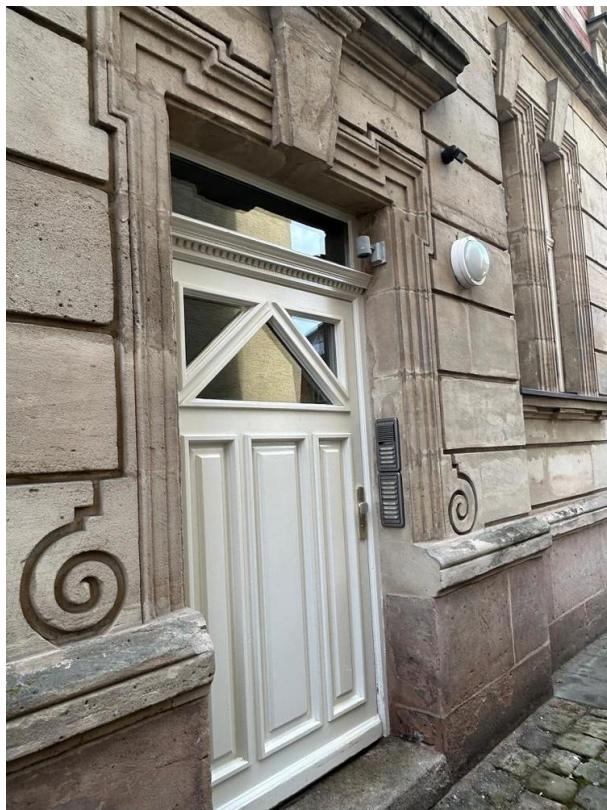
## Sonstige Angaben

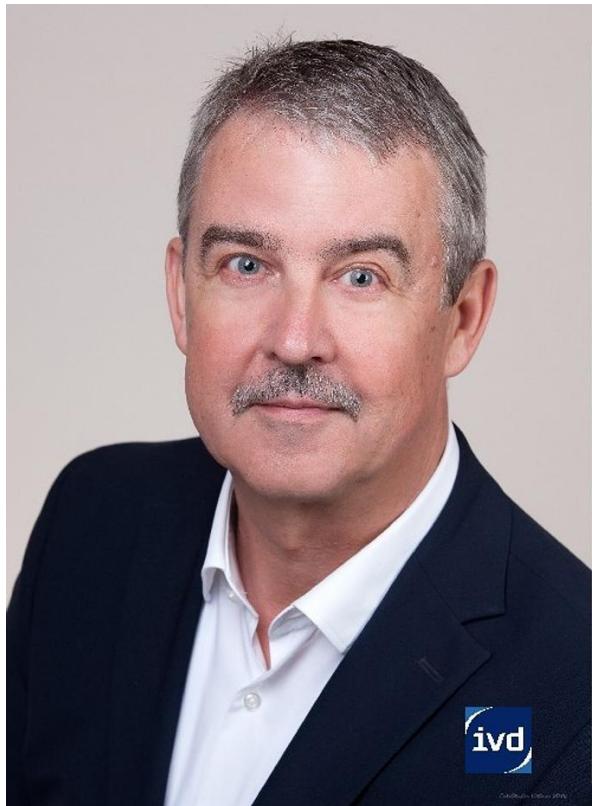
Denkmalschutz: - kein Energieausweis vorhanden











**LIMPERT**  
*Immobilien*

91052 Erlangen, Henkestr. 96  
Tel. 09131 - 39006  
Fax: 09131 - 39602  
Web: [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)  
Email: [info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)



Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständige

Gerald Limpert-Immobilien

**Serdal Limpert-Immobilien**  
Henkestr. 96 • 91052 Erlangen • Tel. 09131-39006 • Fax: 09131-39602  
[info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de) • [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)



Suchen Sie einen Käufer für Ihr Haus  
oder Ihre Wohnung?

Wir haben die passenden Interessenten für Sie



Gerald Limpert-Immobilien  
Henestr. 96  
91052 Erlangen  
Tel. 09131-39004  
Fax: 09131-39602  
info@limpert-immobilien.de  
[www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)