



91058 Erlangen

Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in Erlangen-Bruck!



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

145.000 €

Kaufpreis

32,39 m²

Wohnfläche

1

Zimmer

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken
Metropolregion Nürnberg**

Fabio Altomari
Tel.: 0911 / 23 55 69 - 16
info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	32,39 m ²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
Haustiere	✓

Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	145.000 €
Hausgeld	204 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.02.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	107.90
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Die sehr schöne und äußerst gepflegte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer kleinen und gepflegten Wohnanlage (Bj. 1995) mit insgesamt 29 Wohneinheiten in Erlangen – Bruck.

Über den schön angelegten Innenhof gelangt man in das gepflegte Treppenhaus. Im 1. Obergeschoss liegt die vermietete Wohnung mit ca. 32,39 m² Wohnfläche, Ost-Balkon und Badezimmer mit Dusche und Anschluss für die Waschmaschine.

Der wertige Vinylboden in Holzoptik wurde erst Ende 2021 neu verlegt. Das innenliegende Bad im klassischen und neutralen Stil der 1990er Jahre befindet sich in einem ordentlichen und gepflegtem Zustand.

Die Wohnlage kann als ruhig bezeichnet werden. Zu der Wohnung gehören ein TG-Stellplatz (Duplex) und ein eigener Kellerraum. Im Innenhof gibt es die Möglichkeit, sein Fahrrad unterzustellen und im Keller gibt es einen gemeinschaftlichen Trockenraum.

Die Treppenhausreinigung und der Winterdienst werden von einer Fachfirma übernommen. Ein Hausmeister ist ebenfalls vor Ort.

Die Wohnung ist seit 01.12.2021 an eine junge Dame vermietet. Aktuell beträgt die monatliche Kaltmiete 380,00 € inkl. TG-Stellplatz.

Die anteilige Instandhaltungsrücklage für die Wohnung liegt bei 3.278,60 € (Stand 31.03.2023).

Wirtschaftsplan 2023:

- Umlagefähige Betriebskosten: 143,05 €/Monat (inkl. Heizung und WW, zzgl. Grundsteuer)
- Nichtumlagefähige Kosten: 35,38 €/Monat
- Rücklagenzuführung: 25,87 €/Monat
- Hausgeldvorauszahlung insgesamt 204,30 €/Monat

Größere Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum (GET) bestehen derzeit nicht.

Haben Sie weiteres Interesse? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Lage

Erlangen bildet zusammen mit den Städten Nürnberg und Fürth einen Städteverbund. Gemeinsam mit ihrem Umland gehören sie zur Metropolregion Nürnberg. Der Wirtschaftsstandort Erlangen ist insgesamt einer der attraktivsten in ganz Deutschland. Der Stadtteil Bruck befindet sich südwestlich des Erlanger Stadtzentrums.

Erlangen liegt verkehrsgünstig an zwei Bundesautobahnen und einer Bundesstraße (A3, A73, B4). Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mittels Bus sowie die vielen und gut ausgebauten Radwege sprechen für die Wohnlage. Die Nahversorgung mit Lebensmittelladen und Getränkemarkt in direkter Nachbarschaft ist ebenfalls ideal. Über das Stadtgebiet von Erlangen verteilt sind 16 Grundschulen, vier Mittelschulen, zwei Realschulen, eine städtische Wirtschaftsschule, Gymnasien, vier Privatschulen sowie vier berufliche Schulen.

Erlangen versteht sich als High-Tech-Zentrum Nordbayerns. Mit Siemens, Universität, zahlreichen Softwarefirmen, privaten und öffentlichen Forschungseinrichtungen findet sich hier eine Hochburg an technischem Know-how, das in Nordbayern ein-malig ist. Erlangen hat sich zum Ziel gesetzt, „Bundeshauptstadt der Medizin“ zu werden. Die deutschlandweit einmalige Kompetenz im Bereich



Medizin - Technik - Gesundheit wird in den kommenden Jahren kontinuierlich ausgebaut.

In Erlangen lässt es sich aber nicht nur gut arbeiten, sondern auch gut leben. So ist die Stadt, geprägt von der Universität und der besonderen Struktur der Bevölkerung und Wirtschaft, vielfältig, bunt und international. Bekannt ist Erlangen auch als fahrradfreundliche und „grüne“ Stadt.



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg



967
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN
in den letzten 24 Monaten



361
VERMITTELTE IMMOBILIEN
in den letzten 24 Monaten



11.748
AKTIVE
KAUFINTERESSENTEN

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE
UND KOSTENLOS
WERT ERMITTELN.**





Exposéplan, nicht maßstäblich

































