


**91052 Erlangen**

## 3-Zi-ETW in Erlangen in Zentrumsnähe


**240.000 €**

Kaufpreis

**76 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert Immobilien**

Julius von Witzleben

Tel.: +49 9131 39006

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

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 76 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Schlafzimmer        | 2                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

### Preise & Kosten

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Kaufpreis           | 240.000 €   |
| provisionspflichtig | ✓           |
| Aussen-Courtage     | 3,00% zzgl. |
| Nettorendite ist    | 3,67 %      |
| Mieteinnahmen ist   | 735 €       |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1969 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1969     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                      |   |
|----------------------|---|
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Abstellraum          | ✓ |
| Dachboden            | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befuerung

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche  
 Balkon  
 Großer Keller  
 Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer  
 Holz- und Kunststofffenster  
 Fernwärme



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung aus dem Baujahr 1969. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von 76 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Fenster und Dusche. Die Wohnung ist vermietet und eignet sich daher als Kapitalanlage. Sie ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet zusätzlichen Stauraum durch einen ausgebauten Dachboden sowie einen Keller. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Der Balkon lädt zum Verweilen ein. Ein Stellplatz in einer Garage gehört zur Wohnung und rundet das Angebot ab.

## Lage

Erlangen, eine fränkische Großstadt mit rund 115.000 Einwohnern, zeichnet sich durch ihre Mischung aus historischer Altstadt, moderner Wissenschaftsstadt und hoher Lebensqualität aus. Sie ist bekannt als Universitäts- und Siemens-Stadt, liegt verkehrsgünstig im Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen und profitiert von ihrer Nähe zur malerischen Fränkischen Schweiz. Der Stadtteil Zentrum bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und grüner Umgebung.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage des Erlanger Stadtzentrums, das mit kurzen Wegen überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten wie der Edeka Supermarkt (400 m) und die Erlanger Arcaden (800 m) sind bequem zu Fuß erreichbar. Bildungseinrichtungen wie die Friedrich-Alexander-Universität (FAU) und zahlreiche Schulen sind in der Umgebung vorhanden. Die nächste Bushaltestelle ist lediglich 200 m entfernt und der Hauptbahnhof Erlangen liegt in 1,2 km Entfernung. Für Erholung und Freizeit laden der Schlossgarten (750 m) und die Schwabachanlage (1,1 km) ein. Zudem sind Ärzte, Apotheken und Sportmöglichkeiten innerhalb von 10 Gehminuten erreichbar.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die A73 (Auffahrt 1,5 km entfernt) und der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr machen die Lage besonders attraktiv. Der nahegelegene Siemens-Campus sowie die Einrichtungen der FAU unterstreichen die Bedeutung des Bereichs für Berufstätige und Studierende. Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung eine ruhige Wohnatmosphäre mit grünem Flair.

## Sonstige Angaben

Wohnen/Essen: Parkettboden, Zugang zum gefliesten Balkon mit Sonnenmarkise

Küche: Laminatboden

Schlafen: Laminatboden, Zugang zum Balkon

Kinderzimmer: Laminatboden

Bad: Boden und Wände sind gefliest, Wanne, Waschtisch, WC, WM-Anschluss

Flur: Fliesenboden

Zur Wohnung gehört ein Keller- und Dachgeschossabteil





