



91052 Erlangen

3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in Erlangen



270.000 €

Kaufpreis

77 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Immo Haschke

Tel.: 004917661949568

anfragen@spardaimmobilienvelt.co
m

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	270.000 €
Hausgeld	300 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	24.01.2027
Baujahr (Haus)	1962
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	96.30
Primär-Energieträger	OEL

Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Balkon
- Isolierverglasung
- Tageslichtbad
- Separates WC
- Kellerabteil
- Dachbodenabteil



Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Erlangen. Das gesamte Haus wurde mit einem Vollwärmeschutz versehen, 2001 wurden die Fenster erneuert und 2007 wurde die Öl-Heizung ausgetauscht. Die 3 Zimmer haben eine Größe von 11 bis 23 m² und würden sich auch als WG eignen. Das Tageslichtbad ist mit einer Wanne ausgestattet und das WC ist separat im Eingangsbereich. Vom Wohn- und Schlafzimmer aus ist der Balkon erreichbar. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein großzügiges Dachbodenabteil. Die Außenanlagen sind gepflegt und zeichnen sich durch einen älteren Baumbestand aus.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Innenstadt von Erlangen, einem zentralen und lebendigen Stadtteil der fränkischen Universitätsstadt. Erlangen, mit rund 113.000 Einwohnern (Stand 2025), ist Teil der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen und bekannt für seine innovative Wirtschaft (z. B. Siemens als großer Arbeitgeber), die Friedrich-Alexander-Universität und eine hohe Lebensqualität. Die Nebenstraße verläuft als ruhige Wohnstraße durch ein gemischtes Wohngebiet, das ursprünglich als Housing Area für US-Militärangehörige in den 1950er- und 1960er-Jahren entstand. Heute ist es ein modernisiertes Wohnquartier mit guter Anbindung an die Stadtinfrastruktur.



















Exposéplan, nicht maßstäblich

