



91054 Erlangen

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



305.000 €

Kaufpreis

65,39 m²

Wohnfläche

65,39 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert-Immobilien

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

g.limpert@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,39 m ²
Gesamtfläche	65,39 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	20

Zustand

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	305.000 €
Hausgeld	289 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	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:

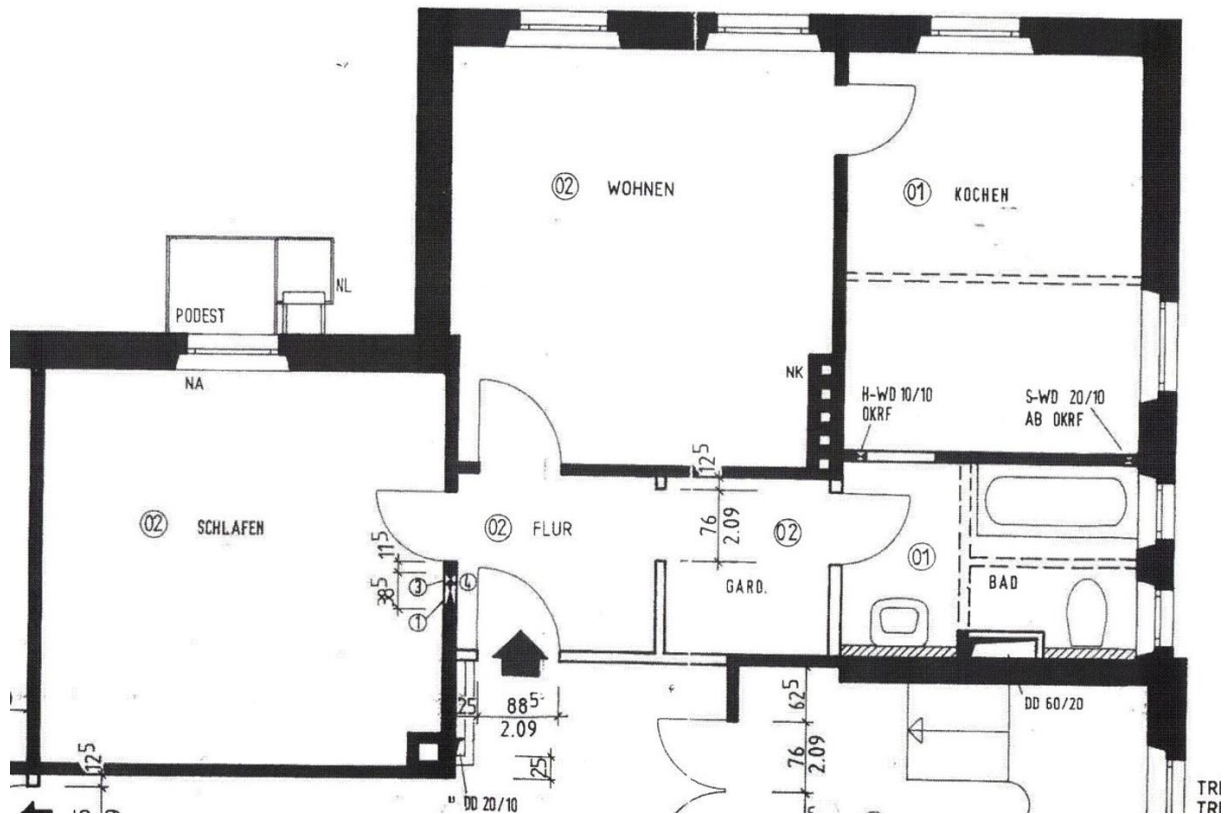
Links von der Eingangsdiele befindet sich das Schlafzimmer (Ostseite) und rechts (Nordseite) die Garderobe sowie der Zugang zum Badezimmer (Tageslichtbad mit Wanne, Waschtisch und WC sowie Waschmaschinenanschluss). Der Wohnbereich und die sich daran anschließende große Wohnküche sind geradeaus über die 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

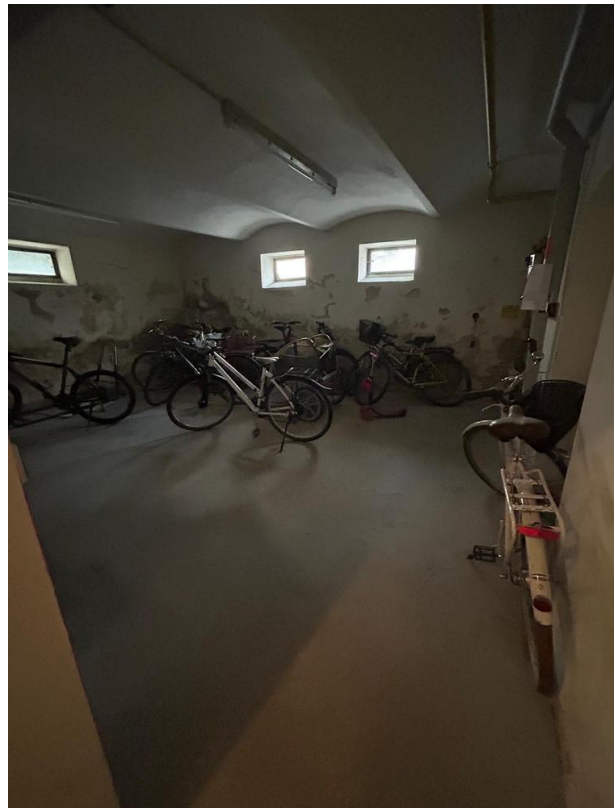
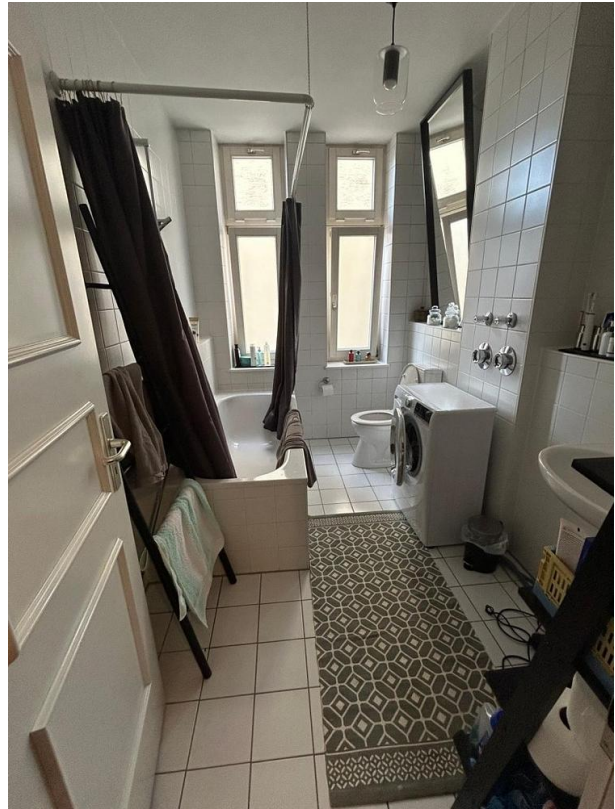
Das denkmalgeschützte Anwesen befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Lorlebergplatz, im östlichen Innenstadtbereich, welcher insbesondere durch die Nähe zum Uni-Klinikum sowie verschiedenen Einrichtungen der Universität (Hörsäle, etc.) aber auch durch kurze Wege Richtung Fußgängerzone geprägt 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

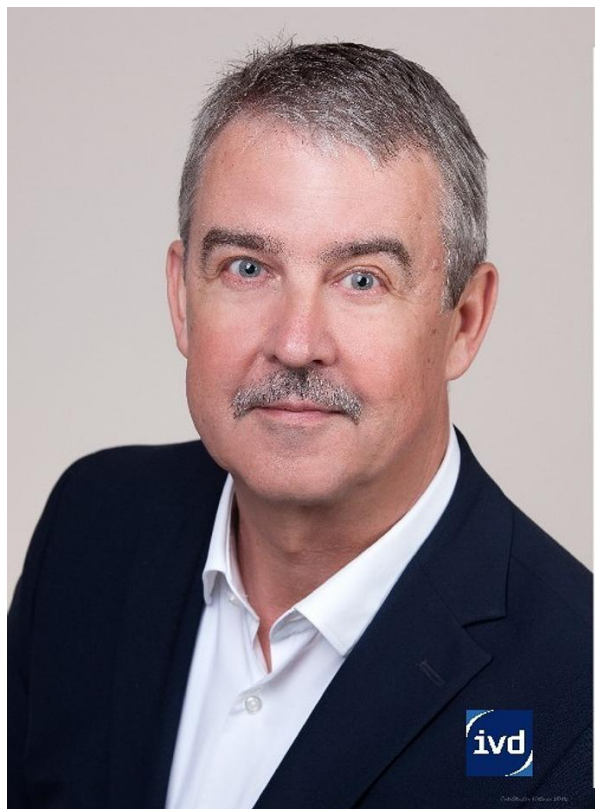
Denkmalschutz: - kein Energieausweis vorhanden











LIMPERT
Immobilien

91052 Erlangen, Henkestr. 96

Tel. 09131 - 39006

Fax: 09131 - 39602

Web: www.limpert-immobilien.de

Email: info@limpert-immobilien.de



LIMPERT
Immobilien

**Wir sind Ihr
Immobilienpartner!**

Rufen Sie uns an!
09131-39006



Das Markenzeichen
qualifizierter Immobilienmakler,
Verwalter und Sachverständiger

Gerald Limpert-Immobilien

Henkestr. 96 • 91052 Erlangen • Tel. 09131-39006 • Fax: 09131-39602
info@limpert-immobilien.de • www.limpert-immobilien.de



www.limpert-immobilien.de



**Suchen Sie einen Käufer für Ihr Haus
oder Ihre Wohnung?**

Wir haben die passenden Interessenten für Sie



PLATIN



Gerald Limpert-Immobilien
Henkestr. 96
91052 Erlangen
Tel.: 09131-39006
Fax: 09131-39602
info@limpert-immobilien.de
www.limpert-immobilien.de