



91056 Erlangen

Bezugsfeire 3-Zimmerwohnung in Erlagen -
Frauenaurach



259.000 €

Kaufpreis

76,15 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Domizil GmbH

Nico Fischer

Tel.: 0911977750

fischer@berlet-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,15 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Hausgeld	308 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	02.05.2028
gültig bis	01.05.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	93
Primär-Energieträger	Öl

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1968
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bad

Dusche



Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung



Befeuerung

Öl ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



Stellplatzart

Freiplatz ✓

unterkellert

unterkellert

ja



Beschreibung

Entdecken Sie Ihre zukünftige Traumwohnung in Erlangen! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 76,15 m² befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes mit insgesamt 7 Etagen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre normale, aber funktionale Ausstattung und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone, wovon sich einer bei der Küche und der größere beim Wohnzimmer befindet.

Der Gebäudekomplex ist mit einem Aufzug ausgestattet, der Ihnen den täglichen Zugang zu Ihrer Wohnung erleichtert. Die Wohnung wird über eine moderne Öl-Zentralheizung beheizt, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Zur Wohnung gehören auch ein geräumiges Kellerabteil sowie ein praktischer Außenstellplatz, welcher per Nutzungsrecht der Wohnung zugeordnet worden ist.

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort und ein perfektes Zuhause für Ihre Familie in dieser liebevoll gepflegten Wohnung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

Lage

Die Karl-May-Straße 18 befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Erlangen, genauer gesagt in Frauenaurach. Diese malerische Straße zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus, die perfekt für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber ist.

Eingebettet in eine idyllische Umgebung, bietet die Karl-May-Straße eine ausgezeichnete Anbindung an das städtische Leben sowie an die Natur. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Schulen und Kindergärten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, und der Bahnhof Erlangen ist schnell zu erreichen. Für Autofahrer bieten die nahegelegenen Autobahnen und Hauptstraßen eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und das regionale Verkehrsnetz.

Natur- und Sportbegeisterte werden die Nähe zu den grünen Naherholungsgebieten schätzen, darunter Parks, Wanderwege und Fahrradrouten. Der nahegelegene Wald lädt zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Insgesamt bietet die Karl-May-Straße 18 eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen, die ein entspanntes und erfülltes Lebensgefühl verspricht.

Sonstige Angaben

Das aktuelle Hausgeld beträgt monatlich 308,00 € und setzt sich wie folgt zusammen:

- 204,25 € Hausgeld
- 103,75 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage



Die jährlichen nicht umlagefähigen Betriebskosten belaufen sich auf
566,88 €/Jahr













