



91052 Erlangen

3,5-Zimmer-ETW mit Gartenterrasse in zentraler Stadtlage

*** Keine zusätzliche Käuferprovision ***



398.000 €

Kaufpreis

95 m²

Wohnfläche

95 m²

Gesamtfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert-Immobilien

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

g.limpert@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m ²
Gesamtfläche	95 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohneinheiten	8

Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
Hausgeld	481 €
Aussen-Courtage	*** Keine



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	03.08.2018
gültig bis	02.08.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Energieverbrauchskennwert	112,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab vermietet

Zustand

Baujahr 1979



Ausstattung

Stellplatzart

Tief-Garage ✓



Beschreibung

Solide gebaute Wohnanlage aus dem Hause "Vorrath" in zentraler, östlicher Innenstadtlage. Die zum Verkauf stehende Eckwohnung befindet sich im Erdgeschoss/Hochparterre eines 8-Familienhauses. Küche, Esszimmer und das Badezimmer liegen auf der Ostseite des Hauses, Gäste-WC (mit Südfenster), alle weiteren Zimmer blicken zur Gartenseite nach Südwesten.

Ausstattung/Aufteilung:

Eingangsbereich mit Windfang; Flur; sehr große Wohnküche mit integriertem Essbereich (mittels einer Trennwand und durch den Einbau einer Tür vom Flur könnte statt dem Esszimmer z.B. ein separates Arbeitszimmer entstehen). Tageslicht-Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC - daneben befindet sich zusätzlich ein separates Gäste-WC. Schlaf- und Wohnzimmer verfügen jeweils über eine Ausgangstüre zur Terrasse, dazwischen liegt das Kinderzimmer. Alle Zimmer sind mit Teppichböden ausgestattet, Flur und Küche mit PVC, die Sanitärbereiche sind gefliest. Die Wohnung ist seit dem Jahr 2009 vermietet. Zur Wohnung gehört außerdem noch ein (bereits sanierter) Duplex-Tiefgaragenstellplatz (ebenerdig zu befahren, oben) in einer benachbarten Wohnanlage.

aktuelle Mieteinnahme: EUR 630,00 + 40,00 TG + 305,00 HK/NK = 975,00

Rücklagen Stand 30.11.2024:

Gebäude: 554.215,13 EUR

Whg-Anteil: 14.353,16 EUR

*** Keine zusätzliche Käuferprovision ***

Lage

Gepflegte Wohnanlage (Haus mit nur 8 Parteien) Bj. 1979 im östlichen Innenstadtbereich, nur etwa 10-15 Gehminuten vom Zentrum entfernt und in direkter Nähe zu Siemens Healthineers und zum Röthelheimpark. Die Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Ärztehäuser, Kindergarten, Schulen etc. ist im gesamten Röthelheimparkgebiet wirklich hervorragend. Bemerkenswert ist sicherlich auch die unmittelbare Nähe zur "Franconian International-School", der Montessori-Schule und den verschiedenen Bürozentren der Universität und SIEMENS. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich quasi vor der Haustüre und mit dem Fahrrad, wie auch zu Fuß, ist das Zentrum schnell erreicht. Über die B4 oder die A73 besteht zudem ein hervorragender Fernverkehrsanschluss.

Sonstige Angaben

Energieausweis:

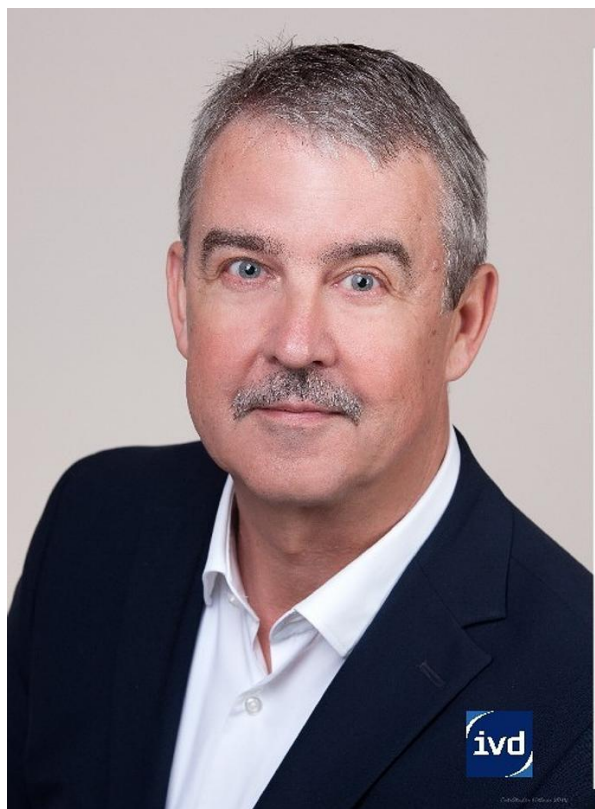
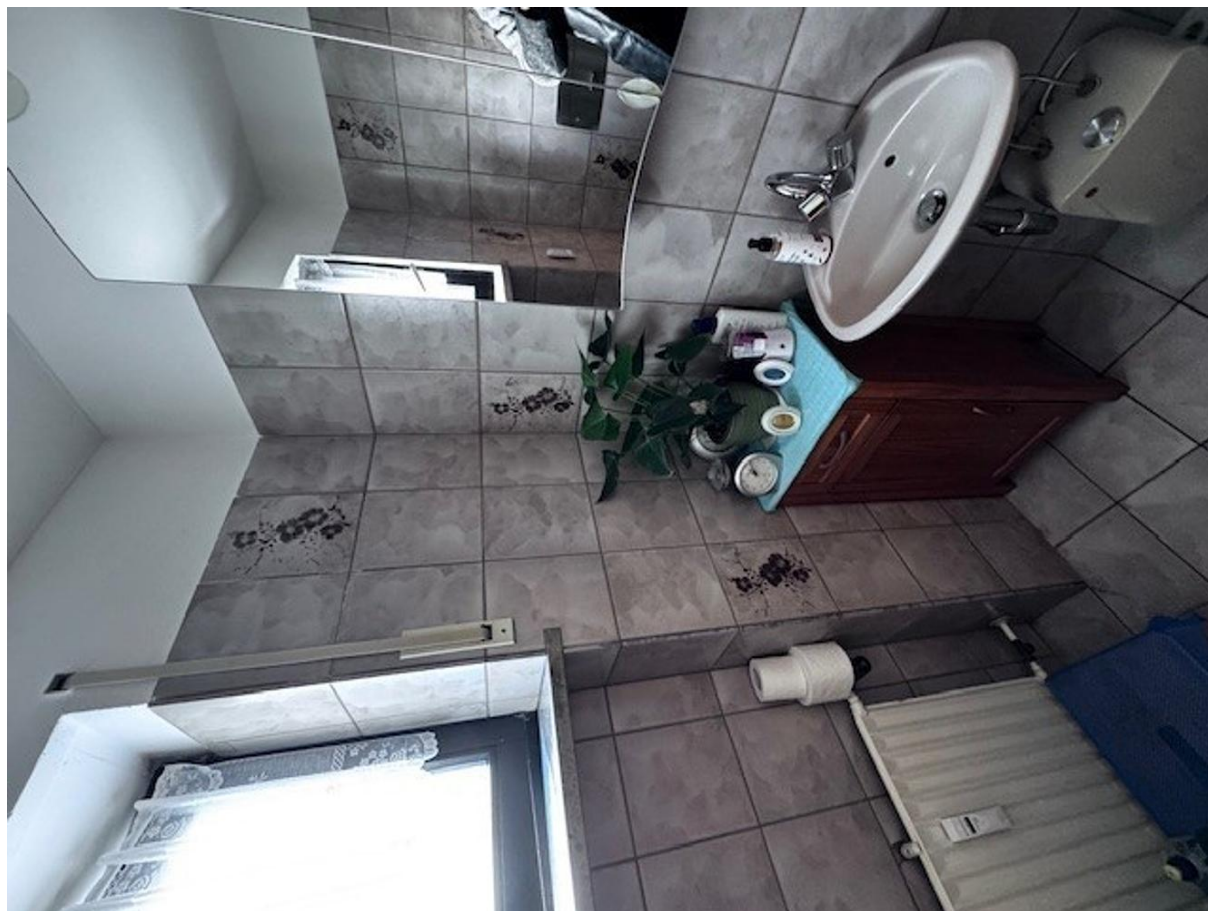
- Verbrauchsausweis vom 03.08.2018
- Energieverbrauchskennwert 112 KWh/(m²a) = D
- Gaszentralheizung
- Gebäude Bj. 1979, Anlagentechnik 2004











LIMPERT
Immobilien

91052 Erlangen, Henkestr. 96

Tel. 09131 - 39006

Fax: 09131 - 39602

Web: www.limpert-immobilien.de

Email: info@limpert-immobilien.de




Lehnen Sie sich zurück
Wir verkaufen Ihre Immobilie



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