

**91056 Erlangen****Top-Investment in Erlangen: Attraktive 1-Zimmerwohnung in strategisch bester Lage****120.000 €**

Kaufpreis

**33,95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Domizil GmbH**

Nico Fischer

Tel.: 09119777529

fischer@berlet-immobilien.de

**Flächen & Zimmer**

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 33,95 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 1                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |

**Energieausweis**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 20.07.2018  |
| gültig bis                | 20.07.2028  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1974        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 153         |
| Primär-Energieträger      | Öl          |

**Preise & Kosten**

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kaufpreis           | 120.000 €    |
| Hausgeld            | 282 €        |
| provisionspflichtig | ✓            |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl. |
| Courtage-Hinweis    | 3,57 % inkl. |

**Allgemeine Infos**

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

**Zustand**

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1974 |
|---------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum            | ✓        |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### unterkellert

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

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|



## Beschreibung

### Objektbeschreibung:

Entdecken Sie diese charmante 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten 5-stöckigen Mehrfamilienhauses in Erlangen. Mit einer Wohnfläche von 33,95 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie eine praktische und effiziente Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über einen Fliesenboden in dem Badezimmer und einen gepflegten Laminat in den Wohn-/Küchenbereich. Ein Aufzug erleichtert den Zugang zu allen Etagen, und die Wohnung wird durch einen Keller sowie einen zusätzlichen Hauswirtschaftsraum ergänzt, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich auf 282,00 €, wovon 239,07 € für das Hausgeld und 42,93 € für die Zuführung zur Erhaltungsrücklage vorgesehen sind. Die Erhaltungsrücklage beträgt derzeit 167.328,89 €. Die jährlichen nicht umlagefähigen Kosten gemäß Wirtschaftsplan 2025 belaufen sich auf 932,00 €, was monatlich etwa 78,00 € entspricht.

Die Wohnung wird über eine Öl-Heizung beheizt, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Diese Immobilie ist ideal für Singles, Studenten oder Anleger, die eine pflegeleichte und gut gelegene Wohnung suchen.

Diese Wohnung ist aktuell nicht vermietet und bietet somit einen optimalen Gestaltungsspielraum für Kapitalanleger.

Bei Bedarf gibt es einen PKW-Außenstellplatz welcher mitbenutzt werden kann.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie vorzustellen zu können.

## Lage

Erlangen, eine charmante Stadt mit einer Mischung aus historischer Architektur und modernem Flair, bietet eine ideale Umgebung für dieses zum Kauf stehende Anwesen. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung und Nähe zu wichtigen Einrichtungen aus.

- Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist nur einen kurzen Fußweg entfernt, was eine bequeme und schnelle Fortbewegung innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gebiete ermöglicht.
- Der nächste Hauptbahnhof ist lediglich 10 Minuten Fahrzeit entfernt. Dies gewährleistet eine ausgezeichnete Verbindung zu überregionalen Zielen und macht das Pendeln zu einer stressfreien Angelegenheit.
- Der nächste Flughafen befindet sich in einer Entfernung von 23 Minuten Fahrzeit. Dies ist besonders vorteilhaft für Reisende, die häufig fliegen oder internationale Verbindungen benötigen.
- Die zentrale Lage in Erlangen bedeutet, dass Sie auch in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und grünen Parks sind. Die Universitätsstadt Erlangen bietet zudem ein reichhaltiges Angebot an Bildungs- und Forschungseinrichtungen, was diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für Akademiker und Studierende macht.

Diese hervorragende Lage kombiniert mit der praktischen Erreichbarkeit macht dieses Anwesen zu einer erstklassigen Wahl für potenzielle Käufer, die Wert auf Komfort, Konnektivität und Lebensqualität legen.



## Sonstige Angaben

---

Rechenbeispiel ohne Berücksichtigung steuerlicher und individueller Faktoren\*

- Kaufpreis: 120.000,00 €
- Notarkosten (1,5% vom Kaufpreis): 1.800,00 €
- Grunderwerbssteuer (3,5% vom Kaufpreis): 4.200,00 €
- Maklercourtage (3,57% vom Kaufpreis): 4.284,00 €
- Gesamtkosten: 130.284,00 €

\*Das Rechenbeispiel dient lediglich zum Aufzeigen der Investitionsgrößenordnung und der aktuellen marktüblichen Kaufkonditionen. Konkrete Werte sind dem Kaufvertragsentwurf einschließlich der soweit vorhandenen Anlagen zu entnehmen.

Die Firma Domizil GmbH übernimmt für die Angaben des Rechenbeispiels keine Gewähr.

Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt ausgesucht und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Exposéerstellung hin überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen wird nicht übernommen.











