



91056 Erlangen

Renditestarke 1-Zi-Whg in toller Lage, ohne Käuferprovision



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FlowFact 201

149.000 €

Kaufpreis

43 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ihre Immobilienmakler

Maike Gömmel

Tel.: 0911/3773725

anfragen@woge-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	43 m ²
Zimmer	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	28.03.2025
gültig bis	27.03.2035
Baujahr (Haus)	1968
Endenergiebedarf	98,5
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	149.000 €
provisionspflichtig	×
Innen-Courtage	7,14 % €

Allgemeine Infos

vermietet	✓
Gruppennummer	1

Zustand

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



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- großzügige Küche mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- Balkon mit schöner Größe
- sämtliche Räume außer Badezimmer mit PVC-Belag
- Einbauküche
- Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollos
- Aufzug
- Freisprecheinrichtung
- Kellerabteil
- Zentralheizung, Elektro-Durchlauferhitzer für Warmwasser



Beschreibung

Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968 in Erlangen-Frauenaurach und ist bequem über den Lift erreichbar. Vom zentralen Flur aus gelangen Sie in alle Räume. Die großzügige Küche bietet viel Stellfläche, das hell beleuchtete Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und überzeugt durch angenehme Raumproportionen. Die derzeitigen Mieter haben geschickt einen Schlafbereich abgetrennt, sodass ein zweites Zimmer entstanden ist. Der sonnige Balkon garantiert gemütliche Stunden im Freien und ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar. Das innenliegende Badezimmer mit Badewanne bietet Potential für eine individuelle Modernisierung – ideal, um Ihren Stil perfekt umzusetzen. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot und schafft zusätzlichen Stauraum.

Aktuell ist die Wohnung an ein sympathisches junges Paar vermietet (Nettokaltmiete 540 € zzgl. 80 € Nebenkosten). Ideal für Eigennutzer oder Investoren, die eine gut vermietbare, gepflegte Immobilie mit Potenzial suchen.

Laut Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Hausgeld rund 250,- €, davon sind 84,87 € umlagefähige Nebenkosten (incl. Heizung), 27,30 € nicht umlagefähige Nebenkosten und 137 € Rücklagenzuführung.

Lage

Die Wohnanlage befindet sich im beliebten Stadtteil Frauenaurach in einer ruhigen Straße, mit überwiegender Wohnnutzung. Innerhalb von ca. 3 Minuten Fahrzeit erreichen Sie die A3, die nächste Bushaltestelle in 2 Gehminuten.

Sonstige Angaben

Käuferprovision: keine.

Unser Angebot erfolgt gemäss der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Mehr Objekte finden Sie auf unserer Homepage www.woge-immobilien.de

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Sprechen Sie uns einfach auf unsere Services wie z.B. die Marktpreiseinschätzung an.

Können wir Ihnen bei der Suche nach einem Nachmieter helfen, damit Sie eventuell schon früher umziehen können und vielleicht nicht doppelt Miete zahlen müssen?

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie gerne.



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FlowFact 2017



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FlowFACT 2017







