91052 Erlangen

Studentenapartment als Kapitalanlage: 1-Zimmer-Hochparterre nahe Erlanger Innenstadt

135.000 €
Kaufpreis

29,84 m²
Wohnfläche

1
Zimmer

LIMPERT Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Limpert Immobilien
Jasmin Erlich
Tel.: 09131 39006
jasmin.erlich@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	29,84 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-10-23

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	135.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,00 % zzgl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.10.2023
gültig bis	03.04.2034
Baujahr (Haus)	1980
Energieverbrauchkennwert	101.1
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Bad	
Dusche	✓

Bodenbelag	
Laminat	✓

Befeuerung	
Fernwärme	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Küche	
Pantry	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Stellplatzart	
Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Küchenzeile vorhanden
- Duschbad
- Laminatboden
- Balkon
- Kellerabteil
- Zentralheizung mit Fernwärme
- Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor, Energieeffizienzklasse D
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus (Baujahr 1980) mit 4 Etagen
- Wohnung ist renovierungsbedürftig und bietet Gestaltungsspielraum für eigene Ideen
- 1 Garagenstellplatz

Beschreibung

Hier bietet sich eine besondere Gelegenheit für alle, die mit Weitblick investieren möchten oder den Charme des Selbstgestaltens zu schätzen wissen. Diese Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1980 wartet in einem viergeschossigen Gebäude auf ihre Neuinterpretation und kann ab Sofort Ihre persönliche Handschrift tragen.

Mit knapp 30 Quadratmetern Wohnfläche präsentiert sich diese kompakte Einzimmerwohnung als ideale Kapitalanlage oder als perfekter Rückzugsort für Stadtbewohner, die das Wesentliche lieben. Der renovierungsbedürftige Zustand lädt dazu ein, die Räumlichkeiten ganz nach eigenem Geschmack zu gestalten und aus dieser Wohnung ein individuelles Zuhause oder ein attraktives Anlageobjekt zu formen.

Das durchdachte Raumangebot umfasst ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, während eine praktische Küchenzeile die Grundlage für Ihre künftige Küchenplanung bildet. Der bereits verlegte Laminatboden schafft eine warme Basis, auf der Sie Ihre Vision verwirklichen können. Ein echter Mehrwert ist der zum Objekt gehörende Keller, der zusätzlichen Stauraum für all die Dinge bietet, die im Alltag nicht ständig griffbereit sein müssen.

Der private Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und schenkt Ihnen Momente der Erholung an der frischen Luft. Die vorhandene Zentralheizung mit Fernwärme als Energieträger sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit, während die Energieeffizienzklasse D den zeitgemäßen Standard widerspiegelt.

Diese Immobilie spricht besonders jene an, die das Potenzial hinter der Fassade erkennen und bereit sind, mit eigenen Ideen Wert zu schaffen. Ob als erste Immobilie im Portfolio oder als clevere Ergänzung bestehender Anlagen – hier wartet eine Leinwand auf Ihren persönlichen Pinselstrich.

Lage

Erlangen vereint als Universitätsstadt lebendige Urbanität mit fränkischer Lebensart und einer beeindruckenden Wirtschaftskraft. Die Stadt begeistert durch ihre hervorragende Infrastruktur, vielfältige Kulturangebote und die perfekte Balance zwischen Innovation und Tradition. Hier finden Sie kurze Wege zu allem, was das Leben lebenswert macht – von exzellenten Bildungseinrichtungen über grüne Erholungsoasen bis hin zu erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten. Erlangen bietet höchste Lebensqualität in einer Stadt, die zum Verweilen einlädt.

Diese wunderbare Erdgeschosswohnung erwartet Sie in einer Lage, die keine Wünsche offenlässt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – in nur etwa fünf Gehminuten erreichen Sie die nächste Bushaltestelle, die Sie bequem in die Innenstadt oder zu den umliegenden Stadtteilen bringt. Für Pendler ist die Nähe zur Autobahn ideal: In ca. zehn Autominuten sind Sie auf der A3 und somit bestens vernetzt in alle Richtungen.

Ihr täglicher Einkauf wird zum Vergnügen, denn verschiedene Supermärkte und Discounter befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Auch Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen praktisch vor der Haustür. Für ausgedehnte Shoppingtouren lädt die Erlanger Innenstadt mit ihren charmanten Boutiquen und modernen Einkaufszentren ein – in etwa zehn Minuten sind Sie mittendrin im pulsierenden Stadtleben.

Familien werden die Umgebung besonders zu schätzen wissen: Kindergärten und Grundschulen befinden sich in der näheren Umgebung, weiterführende Schulen sowie die renommierte Friedrich-Alexander-Universität sind ebenfalls gut erreichbar. Für sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen sorgen nahegelegene Parks und Grünanlagen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder

entspannten Stunden in der Natur einladen.

Die medizinische Versorgung ist durch ansässige Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie das Universitätsklinikum Erlangen, das in ca. fünfzehn Minuten erreichbar ist, optimal gewährleistet. Restaurants, Cafés und Biergärten in der Umgebung laden zu genussvollen Stunden ein und bieten von fränkischer Hausmannskost bis zu internationaler Küche für jeden Geschmack das Richtige.

Sonstige Angaben

Die Wohnung steht aktuell leer und ist ab sofort frei. Sie ist in einem gepflegten Zustand, sodass Sie gleich einziehen oder sie nach Ihren eigenen Vorstellungen anpassen können. Durch die Lage nahe der Erlanger Innenstadt ist die Nachfrage nach kleinen Wohnungen dauerhaft gut, egal ob Sie sie als Studentenapartment, zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage nutzen möchten.

Besichtigungen sind nach Terminabsprache möglich. Wenn Sie Interesse haben, melden Sie sich gerne bei uns. Auf Wunsch senden wir Ihnen weitere Unterlagen zu.

22