91056 Erlangen

Für Eigennutzer und Kapitalanleger: 2-Zimmer-Terrassenwohnung, freiwerdend ab Dezember 2026

235.000 €
Kaufpreis

65,81 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Adrian Fischer
Tel.: 0170 1819130
adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,81 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7,14 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	235.000 €
Kaltmiete	850 €
Hausgeld	516 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.04.2019
gültig bis	08.04.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1998
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	131
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1998
letzte Modernisierung	2022

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓

Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Terrassenwohnung befindet sich im Erdgeschoss einer professionell verwalteten Wohnanlage. Mit ca. 65,81 m² Wohnfläche, einem durchdachten Grundriss und einer eigenen Terrasse bietet die Immobilie hohen Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 30,97 m² und direktem Zugang zur Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich, eine Küche mit Fenster und Einbauküche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Ein Abstellraum und ein eigenes Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2022 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Laminat- und Fliesenböden, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, eine Gaszentralheizung sowie ein Aufzug ergänzen die Ausstattung sinnvoll.

Das bestehende Mietverhältnis endet zum 30.11.2026. Somit steht die Wohnung ab dem 01.12.2026 voraussichtlich bezugsfrei zur Verfügung. Dies bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Möglichkeiten zur zukünftigen Nutzung oder Neuvermietung.

Ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich für 15.000 € erworben werden. Die professionell verwaltete Wohnungseigentümergemeinschaft verfügt zudem über eine solide Erhaltungsrücklage.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Erlanger Stadtteil Büchenbach. Das Umfeld ist überwiegend von Wohnbebauung, gepflegten Wohnanlagen und Grünflächen geprägt. Die Lage bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und einer guten Erreichbarkeit.

Erlangen zählt zu den bedeutenden Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten Bayerns. Die Nähe zu international tätigen Unternehmen, der Friedrich-Alexander-Universität sowie zahlreichen Einrichtungen aus den Bereichen Forschung, Medizin und Technologie unterstützt eine nachhaltig hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Verschiedene Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an die Erlanger Innenstadt sowie den Hauptbahnhof.

Die Erlanger Innenstadt ist mit dem Pkw in ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung in Richtung Nürnberg, Fürth und Herzogenaurach ist durch die Nähe zu den überregionalen Verkehrsachsen gut. Der Flughafen Nürnberg kann, abhängig von der aktuellen Verkehrslage, in ca. 25 Minuten erreicht werden.

Das Wohnumfeld bietet zudem verschiedene Grünflächen sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Damit eignet sich die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf ein ruhiges Umfeld, eine gute Infrastruktur und die Nähe zu den großen Arbeitgeber- und Wissenschaftsstandorten der Region legen.

FÜR EIGENNUTZER UND KAPITALANLEGER:
2-Zimmer-Terrassenwohnung
freiwerdend ab Dezember 2026
IMMOsmile

Feuerwehrzufahrt

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

www.immo-smile.de