



91054 Erlangen

1-Zimmer-Wohnung in bester Zentrums Lage von Erlangen



249.000 €

Kaufpreis

58 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Rüstig Immobilien Service GmbH

Tel.: 09123 990330
info@ruestig.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.02.2023
gültig bis	19.02.2033
Energieverbrauchskennwert	168,990
Baujahr (Haus)	1980
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Heizkosten enthalten	×
Erbpacht	75 €
Hausgeld	278 €
provisionspflichtig	×
Tiefgarage	20 €

Allgemeine Infos

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

Zustand

Zustand	teil- / vollsaniert
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
unterkellert	ja
Kabelkanäle	✓

Bodenbelag

Kunststoff	✓
------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m² Wohnfläche in zentraler Lage von Erlangen auf einem Erbbaurechtsgrundstück (mtl. Erbbaurechtszins 75,00 €).

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattungsdetails und eine moderne, sofort bezugsfertige Gestaltung.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der mit edlen Teak-Dielen aufgewertet wurde und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz ist bequem über das hauseigene Treppenhaus erreichbar und bietet komfortables, wettergeschütztes Parken.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand: die Wände wurden frisch gestrichen, ein neuer Vinylboden verlegt und das innenliegende Bad mit weißen Fliesen wurde mit einer hochwertigen Echtglas-Duschabtrennung sowie einem großzügigen Spiegel ausgestattet – dies verleiht dem Raum eine helle und elegante Atmosphäre.

Im Kaufpreis ebenfalls enthalten ist eine gepflegte Einbauküche mit Kühlschrank, Herd, Dunstabzugshaube und Spülmaschine, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können.

Hinweis zum Hausgeld und Erbbaurechtszins:

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beläuft sich auf die angegebenen 278,00 €. Für den Stellplatz sind weitere 35,00 €/Monat Hausgeld fällig.

Der Erbbaurechtszins beläuft sich auf die oben angegebenen 75,00 €/Monat und wird quartalsweise direkt an den Erbbaurechtsgeber entrichtet. Erbbaurechtsgeber ist die evangelische Kirche.

Lage

Makrolage

Die Immobilie befindet sich in Erlangen, einer wirtschaftsstarken Universitätsstadt in der Metropolregion Nürnberg. Erlangen ist besonders bekannt für die Friedrich-Alexander-Universität (FAU), die Universitätsklinik sowie zahlreiche Industriekonzerne wie zum Beispiel die Siemens AG. Die Stadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, einem breiten gastronomischen Angebot und einem hohen Freizeitwert. Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: über die nahegelegene A73 sowie den Bahnhof Erlangen bestehen schnelle Verbindungen nach Nürnberg, Fürth und Bamberg. Der internationale Flughafen Nürnberg ist in rund 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Mikrolage

Die Wohnung liegt in der Westlichen Stadtmauerstraße, nur wenige Gehminuten von der Erlanger Altstadt und dem Schlossgarten entfernt. In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal - Bushaltestellen sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Lage vereint städtisches Leben mit kurzen Wegen ins Grüne: der nahegelegene Schlossgarten und die Regnitzauen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.











