



## 91056 Erlangen

Bezugsfreie 1-Zi-ETW mit Kfz-Stellplatz/Kellerabteil am Würzburger Ring



**125.000 €**

Kaufpreis

**32,7 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**32,7 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert-Immobilien**

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

[g.limpert@limpert-immobilien.de](mailto:g.limpert@limpert-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	32,7 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	32,7 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	113

### Preise & Kosten

Kaufpreis	125.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	174 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelltdatum	18.04.2024
gültig bis	17.04.2034
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	91,60
Primär-Energieträger	Öl

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1974
---------	------



## Ausstattung

### Stellplatzart

Freiplatz



## Beschreibung

Großzügige 1-Zi-ETW im Hochhaus (9.OG mit Lift) und herrlicher Aussicht nach Süden. Das Zimmer ist teilmöbliert und mit Echtholz-Parkettboden und Kabel-TV ausgestattet. Es gibt eine separate kleine Küche mit gut erhaltener Einbauküche (Kühlschrank, 2-Platten-Induktionskochfeld, Mikrowelle, Spüle), ein neuwertig ausgestattetes, innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC, Spiegel und 2 Schränkchen, den Flur mit 2türigem Garderobenschrank und schließlich das Wohn/Schlafzimmer mit einem viertürigen Kleiderschrank, Schreibtisch, Stuhl, TV-Tisch, 3 Bücherregale. Waschmöglichkeiten bestehen im Keller der Anlage (Münzwaschautomat) - dort sind auch Gemeinschaftsräume wie Fahrradkeller & Trockenraum vorhanden. Das Warmwasser funktioniert über elektrische Durchlauferhitzer - die Stromkosten sind in den mtl. Vorauszahlungen NICHT enthalten.

1 Kellerabteil sowie ein Kfz-Aussenstellplatz gehören zur Wohnung und sind im Preis inbegriffen.

Rücklagenstand/Hausgeld, Stand 31.12.2024:

\*\*\*\*\*

- Rücklagen gesamt = EUR 610.878,95
- Rücklagen anteilig = EUR 3.005,53
- Hausgeld inkl. HK/NK/Rücklage monatlich = EUR 174,00

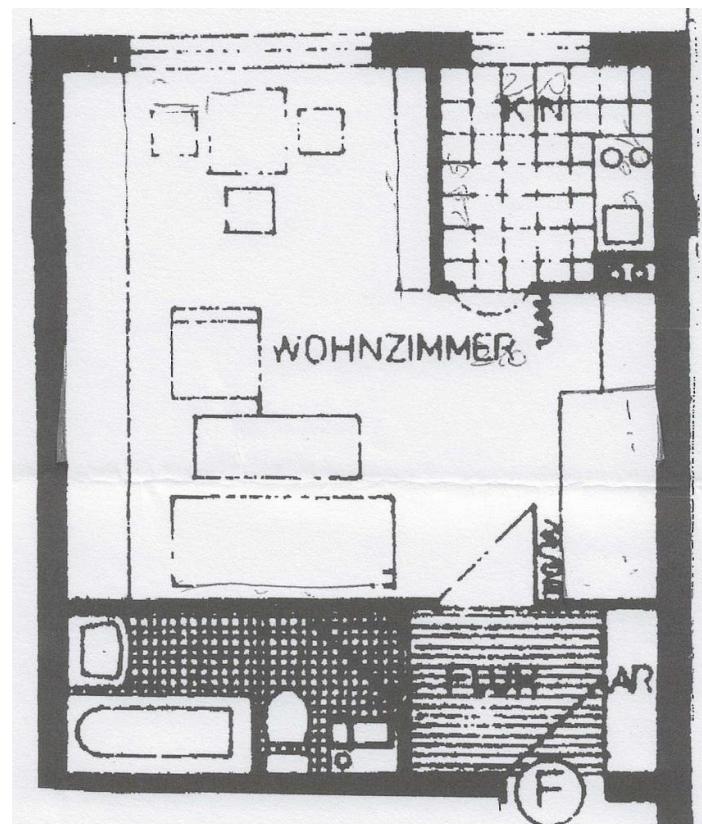
## Lage

Das Wohngebäude befindet sich im westlichen Stadtbusbereich von Erlangen, im Stadtteil Büchenbach. Der Stadtteil zeichnet sich aus durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung, eine sehr gute Stadtbusanbindung ins Zentrum und schnelle Anbindungen an die Autobahnen A3/73 Nürnberg und Bamberg.

## Sonstige Angaben

Energieausweis:

- Verbrauchsausweis vom 18.04.2024
- Energieverbrauchskennwert = 91,6 kWh/(m<sup>2</sup>a) = C
- Heizöl
- Bj. 1974, Anlagentechnik 2012













...Ihr Makler im Raum  
Erlangen-Nürnberg-Bamberg



Tel. 09131 - 39006





**LIMPERT**  
*Immobilien*

91052 Erlangen, Henkestr. 96  
Tel. 09131 - 39006  
Fax: 09131 - 39602  
Web: [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)  
Email: [info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)