

Exposé

Wohnung in Erlangen

Vermietete 1-Zimmerwohnung in Erlangen-Bruck als Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-312632

Wohnung

Verkauf: **145.000 €**

91058 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	31,01 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	149 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine schöne 1-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage in Erlangen Bruck.

Die Wohnung eignet sich hervorragend als solide Kapitalanlage.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, mit dem man bequem in den 4.Stock zur Wohnung gelangt. In der Mitte des Gebäudes gelangt man über das helle Atrium zur Wohnungstür.

Die Wohnung mit ca. 31,01m² verfügt über einen durchdachten Grundriss. Es gibt einen kleinen Flur, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein großzügiges Wohn- und Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon mit Westausrichtung.

Die Wohnung ist modern gestaltet und in sehr gepflegtem Zustand. Sie wurde 2021 renoviert. Durch den Balkon und die große Fensterfront wirkt das Wohn- und Schlafzimmer besonders hell und einladend.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerabteil. Im Keller gibt es einen gemeinschaftlichen Waschraum, in dem mehrere Münzwaschmaschinen zu Verfügung stehen. Zudem gibt es einen Trockenraum, sowie einen Fahrradkeller.

Die Treppenhausreinigung und der Winterdienst werden von einer Fachfirma übernommen. Ein Hausmeister ist ebenfalls vor Ort.

Die Wohnung ist seit 2021 an einen zuverlässigen und ordentlichen Mieter vermietet. Aktuell beträgt die monatliche Kaltmiete 430,00 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung.

Bei dem Mietverhältnis wurde eine Staffelmiete vereinbart, sodass Sie sich in den nächsten Jahren keine Gedanken über eine Mietanpassung machen müssen. Die nächste Mietanpassung, gemäß der vereinbarten Staffel, findet am 01.08.2025 auf 450,00€ Kaltmiete statt.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich aktuell auf 149,00€.

Auf Nachfrage stellen wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zum Objekt zur Verfügung. Das Objekt wird provisionsfrei verkauft. Bei Interesse an einem Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns gerne.

Ausstattung

Die Wohnung wird samt Einbauküche veräußert. Zur Wohnung gehört außerdem eine Kellerabteil.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

Lage

Die Universitätsstadt Erlangen hat ca. 119.712 Einwohner und liegt in der Metropolregion Nürnberg.

Die ehemalige Hugenottenstadt ist heute attraktiver Anziehungspunkt für junge Studenten und Fachkräfte aus aller Welt. Erlangen bietet Raum für Natur, Freizeit, Wohnen, Arbeiten und Forschen.

Das angebotene Objekt liegt im Stadtteil Erlangen-Bruck.

Das neue Siemensareal liegt in nur wenigen Gehminuten entfernt.

Nur wenige Schritte entfernt liegt eine Grünfläche mit kleinem See.

Die nahegelegene S-Bahn Haltestelle bietet eine gute Verbindung in die nahegelegenen Städte Bamberg, Fürth und Nürnberg.

Die Bushaltestelle mit Anschluss in alle Richtungen liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Bis zur Auffahrt auf die A 73 & A3 sind es nur wenige Fahrminuten.

Die Geschäfte für den täglichen Bedarf, Gastronomie und Sporteinrichtungen liegen fußläufig entfernt.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Badezimmer_2

Exposé - Galerie



Schlafbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Balkon

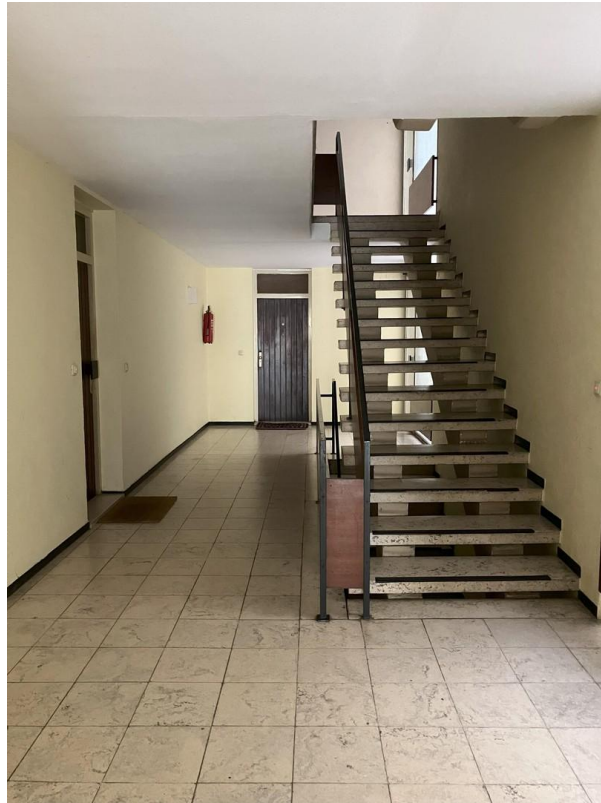


Flur



Küche

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Außenansicht_2

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

