

# Exposé

## Wohnung in Erlangen

**[frei werdend] 2 Zimmer+EBK und Balkon 11. Stock inkl.  
Tiefgarage**



Objekt-Nr. **OM-312683**

### Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Neumann

Gerhart-Hauptmann-Strasse 15  
91058 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Frei werdende Wohnung mit 2 Zimmern, EBK, Dusche, Balkon und Tiefgaragenstellplatz mit guter Verhrsanbindung. Die Wohnung wird Ende November frei, kann also selbst bezogen werden oder wieder vermietet werden.

Die zuletzt angesetzte Nettokaltmiete war 530€, also 10€ pro Quadratmeter. Erzielbar sind in der Gegend auch mühelos 600€ - wenn man die Wohnung renoviert auch deutlich mehr.

Das Hausgeld beträgt aktuell ca. 190€ an umlagefähigem Teil und ca. 50€ an nicht-umlagefähigem Anteil.

Das Bad und ggf. die Einbauküche müssten ggf. renoviert werden.

Fenster und Balkontür werden vor dem Eigentumswechsel (Anfang Oktober) noch ausgetauscht (im Kaufpreis enthalten).

Die Tiefgarage ist vor kurzem (1 Jahr?) modernisiert worden und recht hübsch.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

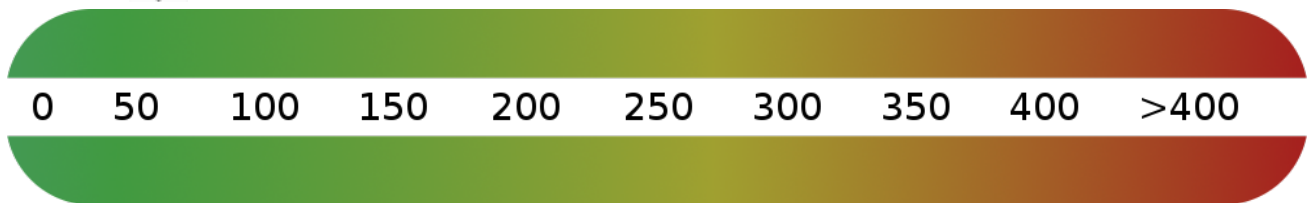
Erlangen Bruck ist eine zentrumsnahe Gegend in Erlangen, die alle benötigte Infrastruktur bietet. Ein LIDL ist fußläufig erreichbar. Die Wohngebäude in der Strasse werden überwiegend von Mitarbeitern des nahen Siemens Campus, Pendlern aus Herzogenaurach oder Studenten bewohnt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

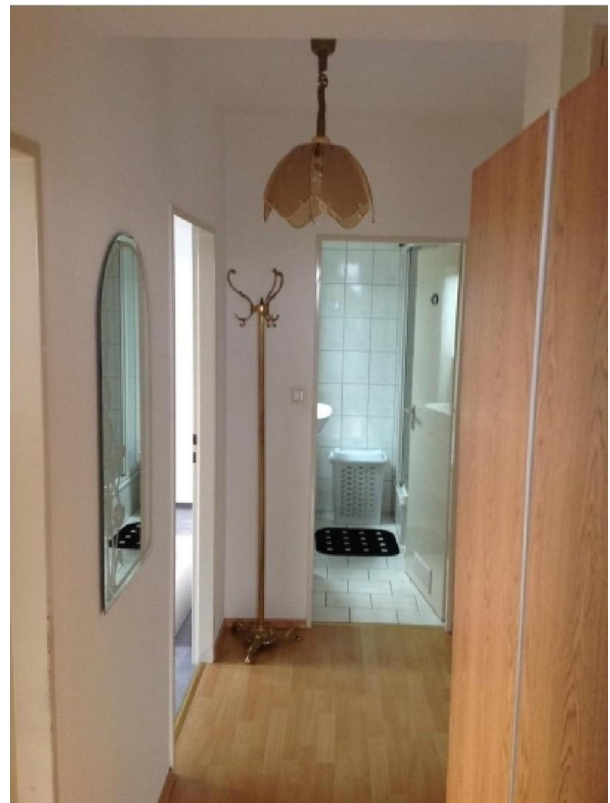
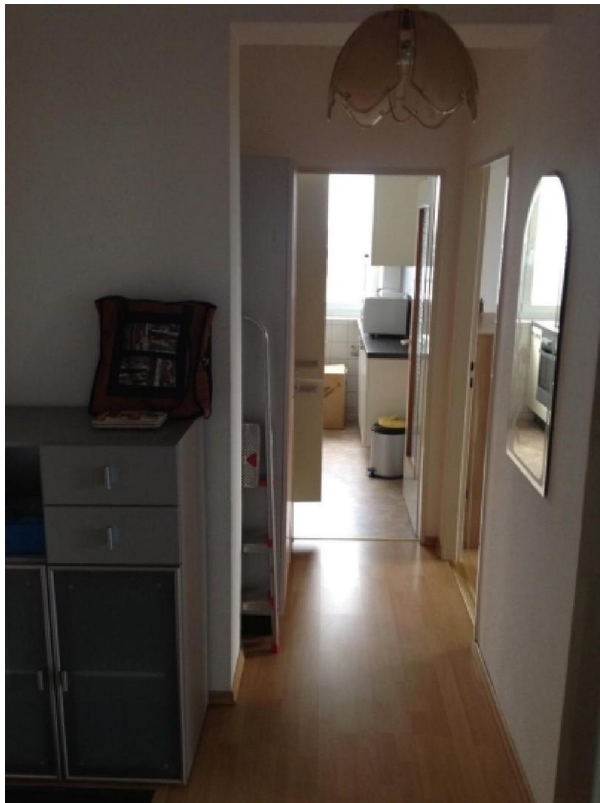
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	61,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

