



91058 Erlangen

HEGERICH: Attraktive, vermietete 2-Zimmer-Hochparterrewohnung mit Balkon in Erlangen-Süd!



230.000 €

Kaufpreis

51,4 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	51,4 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	30

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1975
Primär-Energieträger	Gas
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	230.000 €
Kaltmiete	623,5 €
Warmmiete	812 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	225,29 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	7.590 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet
vermietet	✓



Zustand

Baujahr	1975
letzte Modernisierung	2010
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuierung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

Süd-Balkon
Saniert 2010
Gas-Zentralheizung 2023
Abstellkammer
Kellerabteil + Dachbodenabteil
Vermietet seit 01.04.2012
Kaltmiete 632,50 € (lt. ME 01.06.2023)



Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Hochparterrewohnung in Erlangen-Süd überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einer attraktiven Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 51,40 m² bietet sie ein ideales Zuhause für Singles oder Paare und eignet sich ebenso hervorragend als Kapitalanlage.

Die Wohnung ist seit April 2012 zuverlässig vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 632,50 €, die letzte Mieterhöhung erfolgte am 01.06.2023.

Das 1975 erbaute Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2012 umfassend saniert. Zusätzlich wurde vor ca. zwei Jahren die gesamte Elektrik erneuert, sodass Sie von einem modernen technischen Standard profitieren.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle, großzügige Wohnzimmer, von dem aus der Süd-Balkon betreten werden kann – perfekt, um die Sonne zu genießen und zu entspannen. Die separate Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Das Schlafzimmer bietet genügend Raum für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und verfügt über eine Badewanne. Eine praktische Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum und beherbergt auch den Waschmaschinenanschluss.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung, die erst im Jahr 2023 erneuert wurde, und somit einen energieeffizienten Betrieb garantiert.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihren sehr guten Erhaltungszustand und die Ausstattung, sondern auch durch die attraktive und ruhige Lage im Süden Erlangens. Die Kombination aus gepflegter Immobilie, solider Mieterstruktur und stabiler Mieteinnahme macht dieses Angebot besonders interessant für Anleger.

Lage

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Erlanger Süden. Diese Lage vereint eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt sowie an die wichtigsten Verkehrsachsen der Region. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, was ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

Die Infrastruktur in diesem Bereich ist hervorragend ausgebaut. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Ärzte, Banken und weitere Dienstleister sind ebenfalls schnell erreichbar. Für größere Shoppingtouren oder kulturelle Angebote ist das Erlanger Stadtzentrum nur wenige Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Über die nahegelegene Bundesstraße B4 sowie die Autobahn A73 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Fürth und Bamberg. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie die S-Bahn-Station „Erlangen“ bestens gewährleistet, sodass auch Pendler komfortabel unterwegs sind.

Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung. Der nahegelegene Meilwald und die Wiesen entlang der Regnitz laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Zudem befinden sich Sportanlagen, Fitnessstudios und diverse Gastronomieangebote in kurzer Entfernung.



Die Wohnlage in Erlangen Süd ist besonders bei Berufspendlern und Studierenden beliebt, da der Siemens-Campus, die Friedrich-Alexander-Universität sowie verschiedene Forschungsinstitute schnell erreichbar sind. Auch Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindergärten und Schulen in der Umgebung.

Insgesamt überzeugt die Lage der Wohnung durch ihre Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und exzellenter Anbindung – ideal für Singles, Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse









Exposéplan, nicht maßstäblich