Erlangen

1A-Lage! Tolles Studentenapartment in unmittelbarer Nähe zur Uni!

Objektnummer: 26208850



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 26.5 m² • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Auf einen Blick

Objektnummer	26208850
Wohnfläche	ca. 26.5 m²
Etage	2
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993

Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.11.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	170.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Die Immobilie





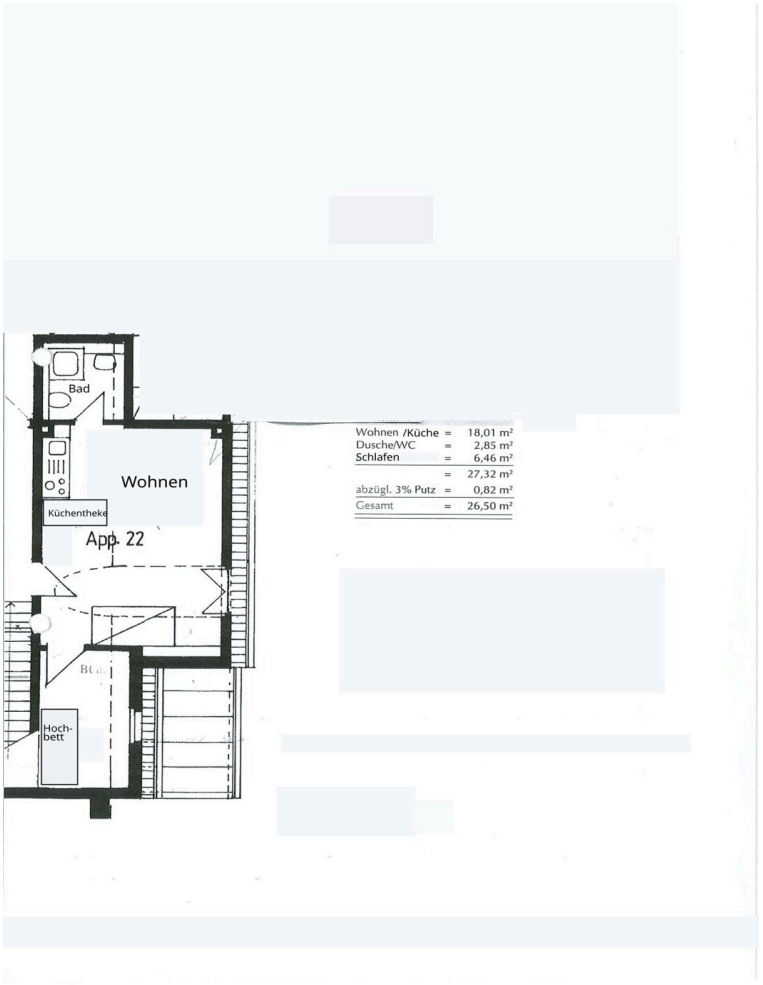
Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese teilmöblierte 1,5-Zimmerwohnung in der Oberen Karlstraße in Erlangen. Die Wohnung mit 26,5 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss einer 1993 sanierten Studentenapartmentanlage mit insgesamt 24 Einheiten. Die Kombination aus Lage, Wohnungsgröße und Zustand trifft exakt die aktuelle Nachfrage der Studierenden in Erlangen.

Sie treten vom Flur aus ein und gelangen direkt in das Apartment mit dem großen Wohnzimmer und integrierter Miniküche. Durch das Dachflächenfenster und den französischen Balkon mit doppelflügeliger Tür ist der Raum sehr hell und lichtdurchflutet. Die Einbauküche ist funktional mit Spüle, zwei Herdplatten und Kühlschrank ausgestattet. Geschirr, Küchenutensilien und Lebensmittel verstauen sie in den Ober- und Unterschränken. Der Fußboden ist mit strapazierfähigem Laminat ausgestattet. Durch die L-Form der Küche kann diese auch gut als Esstheke genutzt werden. Rechterhand gelangen Sie in das Duschbad. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC, Waschbecken und beleuchtetem Spiegel ausgestattet. Die Boden- und Wandfliesen sind in neutralem weiß gehalten. Weiterhin ist das Apartment teilmöbliert mit einem Hochbett und kleinen Einbauschränkchen.

Die Ausstattung des Apartments sorgt für komfortables Wohnen und Arbeiten. Die Wohnung verfügt über eine Türsprechanlage. Weiterhin sind TV-Anschluss, Telefonanschluss und Internet vorhanden. Rauchwarnmelder sind installiert. Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über die Gaszentralheizung. Das Gebäude ist sehr gepflegt und verfügt über Fahrradabstellplätze und Waschmaschinen mit Münzzählern zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Das Anwesen wird von einer zuverlässigen Hausverwaltung betreut, die auch die jährliche Abrechnung erstellt. Wärmemengenzähler etc. sind installiert. Ein Hausmeisterservice ist ebenfalls vorhanden, der sich um die Treppenhausreinigung, die Außenanlagen und den Winterdienst kümmert. Das Apartment ist zum 15.07.2026 an einen Studenten neu vermietet und wird mit bestehendem Mietvertrag verkauft.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von dieser seltenen Gelegenheit vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu ein vollständig ausgefülltes Kontaktformular mit Ihrer Telefonnummer zu. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Ausstattung und Details

Details in der Aufzählung:
-Wohnfläche ca. 26,5 m²
-1,5 Zimmer
-Großes Wohnzimmer mit Einbauküche und französischem Balkon
-Einbauküche mit Kühlschrank, Spüle, zwei Herdplatten, Ober- und Unterschränken in L-Form
-Schlafzimmer mit Hochbett
-Laminatfußböden in Holzoptik
-Fenster 2-fach verglast in Holz
-1 Duschbad gefliest weiß
-Gemeinschaftlicher Fahrradstellplatz
-Gemeinschaftliche Münzwaschmaschinen
-Gas-Zentral-Heizung
-Wärmemengenzähler und Wasserzähler angebracht
-Treppenhausreinigung und Winterdienst
-Zuverlässige Hausverwaltung
-Lt. TE Vermietung nur an Studenten
Das Apartment ist zum 15.07.2026 neu vermietet. Kaltmiete mtl. 480,- €

Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Alles zum Standort

Erlangen, auch als „Hugenottenstadt“ bekannt, liegt inmitten der Metropolregion Nürnberg und zählt zu den dynamischsten Standorten Nordbayerns. Die Friedrich-Alexander-Universität (FAU) prägt den starken Wirtschaftsraum rund um Forschung, Medizin und Hightech. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, eine lebendige Kulturszene und die traditionsreiche „Erlanger Bergkirchweih“ zu Pfingsten unterstreichen den hohen Wohlfühlfaktor an der Regnitz.

Die zentrale Lage des Apartments in Erlangens belebter Gegend bietet kurze Wege zu Universitäten, Klinikum und Einkaufsmöglichkeiten. Die Universität ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, ebenso die Fußgängerzone und viele weitere Einkaufsmöglichkeiten. Buslinien verkehren in der Nähe. Zu Fuß erreichen Sie auch verschiedene Restaurants, Ärzte, Cafés, und Bäckereien.

Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26208850 - 91054 Erlangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com