



91052 Erlangen

Wohn- & Geschäftshaus in städtischer Lage



1.764.000 €

Kaufpreis

270 m²

Wohnfläche

1357 m²

Grundstücksfläche

S-IMMOWERK

IHR GEWERBEMAKLER

Ihr Ansprechpartner

S-Immowerk GmbH & Co. KG

Vertriebs-Team

Tel.: +49 911 47772530

info@s-immowerk.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	270 m ²
Nutzfläche	770 m ²
Gesamtfläche	1.040 m ²
Grundstücksfläche	1.357 m ²
Kellerfläche	380 m ²
vermietbare Fläche	1,04 Tausend

Zustand

Baujahr	1981
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.764.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.02.2034
Baujahr (Haus)	1981
Stromwert	19,9
Wärmewert	109,6



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Breitbandzugang

Technik VDSL



Beschreibung

Das massiv gebaute Wohn- und Geschäftshaus in städtischer Lage bietet jeweils ca. 380 m² Fläche im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss zur gewerblichen Nutzung. Parkplätze vor dem Gebäude, eine direkte Zufahrt mit Beladungsmöglichkeit zum Untergeschoss mit Rolltor und die Möglichkeit der Umfahrung des Gebäudes erweitern die Nutzungsmöglichkeiten.

Die Stadtbushaltestellen Zentralfriedhof und Äußere Brucker Straße sind fußläufig, die Innenstadt auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten auf die Autobahn A73 mit weiteren Anbindungen.

Im Obergeschoss befinden sich 8 vermietete Appartements mit ca. 270 m² Wohnfläche. Der Renovierungsstand ist zeitgemäß, die angesetzte Miete mit ca. 13 Euro je m² eher moderat. Das Gebäude verfügt über eine Gaszentralheizung, die Flachdacheindeckung und Kunststofffenster wurden ca. 2012 erneuert.

Lage

Die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen zählt mit rund 1,7 Mio. Einwohnern (davon etwa 800.000 Erwerbstätigen) zu den zehn größten Wirtschaftsregionen Deutschlands.

International agierende Konzerne wie Siemens, adidas, Puma, Datev, GfK, Schäffler und viele weitere haben hier ihren Sitz. Die Metropolregion verfügt über ein breites Spektrum an Kompetenzen in Industrie und Dienstleistung. Auch das starke mittelständische Unternehmerfeld mit seiner Vielzahl an Hidden Champions bildet ein wichtiges Standbein für den regionalen Wirtschafts- und Arbeitsmarkt.

Die Universitätsstadt Erlangen ist mit 117.000 Einwohnern eine von 8 Großstädten in Bayern. Sie gehört mit einer Kaufkraftkennziffer von 112,6 zu den kaufkräftigsten Städten Deutschlands. Die positive wirtschaftliche Situation ist neben der Universität zu großen Teilen auf die ansässigen Unternehmen aus der Medizintechnik, der Fahrzeugtechnik, Informationstechnologie sowie der Kraftwerks- und Energieversorgungstechnik zurückzuführen. Im Gegensatz zu den meisten deutschen Großstädten verzeichnete Erlangen seit Mitte der 1990er Jahre eine durchweg positive Beschäftigtenentwicklung auf inzwischen über 91.000 SVP-Beschäftigte.









