



## 91054 Erlangen

# Top Kapitalanlage: MFH mit 13 Studentenzimmern in zentraler Erlanger Lage



**1.049.000 €**

Kaufpreis

**330 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**390 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**13**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Petra Grasberger

Tel.: 0911 / 477 213-53

[petra.grasberger@remax.de](mailto:petra.grasberger@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	330 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	396 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	390 m <sup>2</sup>
Zimmer	13
Schlafzimmer	13
Badezimmer	4

### Zustand

Baujahr	1910
Zustand	teil- / vollsaniert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.049.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1910
----------------	------

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Jede der drei WGs verfügt über eine voll ausgestattete, moderne Einbauküche sowie ein helles, modernes Tageslichtbad, welches jeweils mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Die WG im 2. bis 3. OG hat zusätzlich noch ein weiteres, kleineres Bad mit Fenster, Dusche, Waschbecken und WC.

2020 wurden die ersten Fenster und eine Gastherme erneuert und 2023 wurde das gesamte Gebäude umfassend saniert:

- Weitere neue Gasthermen im ganzen Haus
- Neue Bodenbeläge im ganzen Haus
- Weitere neue Fenster im ganzen Haus
- Neue Heizkörper im ganzen Haus
- Alle Wände neu verputzt u gestrichen
- Neue Haustüre
- Alle Wohnungs-Eingangstüren und alle Innentüren und Zargen neu
- 3 neue Einbauküchen
- Badmöbel, Waschtische, Toiletten, Glas--Duschabtrennungen ganzes Haus neu
- Sämtliche Lampen in Zimmern u Haus neu
- Neu saniertes Treppenhaus
- Teilsanierung der Fassade zur Straße -Vollsanierung der Fassade zum Garten
- Abfluß- u Steigleitungen erneuert
- E-Check fürs ganze Haus durchgeführt
- Druckprüfung und Kanalsanierung durchgeführt

### Zusammenfassung

- Mehrfamilienhaus mit 13 Studentenzimmern
- 3 Wohngemeinschaften auf 4 Etagen
- Moderne, voll ausgestattete Einbauküchen in jeder WG
- Helle Tageslichtbäder mit Waschmaschinenanschluss
- Zusätzliches kleines Bad im 2. OG
- 2023 umfassend saniert
- 100% vermietet, überwiegend an Studenten

Diese Immobilie bietet ein lukratives Vermietungsmodell. Ideal für Kapitalanleger, die eine renditestarke und wertbeständige Investition suchen.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese attraktive Kapitalanlage bietet Ihnen eine außergewöhnliche Investitionsmöglichkeit in einer zentralen Wohngegend. Die aktuellen Nettokaltmieten belaufen sich auf ca. 61.500 € p. a.

Das MFH besteht aus 13 einzelnen Studentenzimmern, die sich auf 3 Wohngemeinschaften über 4 Etagen erstrecken.

Das Gebäude wurde im Jahr 2023 umfassend saniert und befindet sich in einem guten Zustand. Alle Zimmer und Gemeinschaftsräume sind modern gestaltet und bieten ein angenehmes Wohnambiente.

Die Immobilie ist durchgängig zu 100 % vermietet, wobei die Mieterschaft überwiegend aus Studenten besteht. Dies garantiert eine stabile Einnahmequelle und macht die Immobilie zu einer äußerst attraktiven Kapitalanlage. Die zentrale Lage sowie die moderne Ausstattung sorgen für eine hohe Nachfrage und sichern langfristig eine solide Vermietung.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.10.2034  
Baujahr lt. Energieausweis: 1910  
Energieverbrauch beträgt 117,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im westlichen Teil von Erlangen, 5 Minuten fußläufig von der Innenstadt entfernt.

Das Objekt liegt an der Straße, die direkt nach Dechsendorf führt, einem Vorort Erlangens, der besonders für seinen Naherholungssee, den Dechsendorfer Weiher, bekannt ist. Sie verbindet damit das städtische Leben mit ländlichen Freizeitmöglichkeiten.

Die Nähe zur Autobahn A73 sorgt für eine schnelle Verkehrsanbindung in Richtung Nürnberg und Fürth, während der öffentliche Nahverkehr über mehrere Buslinien (eine davon fast vor der Tür) sehr gut erschlossen ist. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister sind in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks, Sporteinrichtungen und kulturelle Einrichtungen.

Insgesamt liegt die Immobilie gerade für ihre studentischen Bewohner verkehrsgünstig mit guter Infrastruktur.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion















# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

**GÜLTIG BIS: 10/25**  
Metropolregion



## RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?



**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion