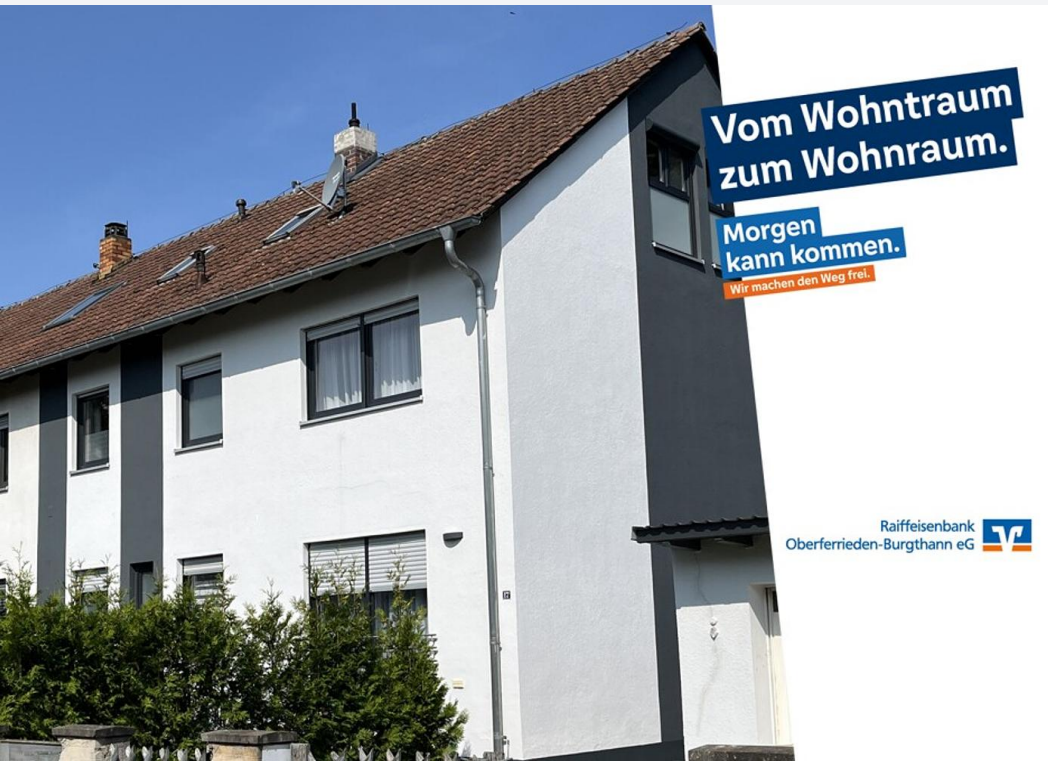




## 91058 Erlangen

Wohnen oder Vermieten? Warum nicht beides.



**890.000 €**

Kaufpreis

**169 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**546 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG**

Sabine Behringer

Tel.: 00499183930166

[immobilien@raiba-burgthann.com](mailto:immobilien@raiba-burgthann.com)



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	169 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	546 m <sup>2</sup>
Zimmer	8

### Zustand

Baujahr	1955
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	890.000 €
Aussen-Courtage	3,57 inklusive

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.08.2035
Baujahr (Haus)	1955
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	G
Endenergiebedarf	207.40



## Ausstattung

---

### Heizungsart

---

Zentralheizung ✓

### Befuerung

---

Gas ✓

### unterkellert

---

unterkellert ja



## Beschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Erlangens, ruhig gelegen und dennoch zentral, präsentiert sich dieses gepflegte 3-Familienhaus als wahres Multitalent: Ob für Kapitalanleger mit Weitblick, Selbstnutzer mit dem Wunsch nach zusätzlicher Mieteinnahme – oder Familien mit dem Traum vom Mehrgenerationenwohnen.

Schon beim Betreten spürt man, dass dieses Haus mit Liebe gepflegt wurde. Das sonnige Grundstück mit ca. 546 m<sup>2</sup> Fläche bietet viel Freiraum: ein großer Gemeinschaftsgarten für entspannte Nachmittage im Grünen, ein Balkon zur gemeinschaftlichen Nutzung – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder den Sonnenuntergang am Abend.

Ein eigener Brunnen im Garten sorgt nicht nur für eine natürliche Bewässerung, sondern kann auch für die Nutzung der Waschmaschine verwendet werden – eine praktische Möglichkeit, um langfristig Kosten zu sparen.

Raumaufteilung mit Potenzial - Das Haus beherbergt drei separate Wohneinheiten:

Erdgeschoss (ca. 66 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer): Dauerhaft vermietet seit 09/2024 an eine zuverlässige Einzelperson, Warmmiete als Pauschalmiete 950 € + 45 € für die Garage. Der Mieter kümmert sich dafür aktuell um das Haus und den Garten. Die Wohnung ist hell, gut geschnitten und bietet moderne Wohnqualität.

Obergeschoss (ca. 67 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer): Ebenfalls mit hochwertiger Küche und stilvollen Möbeln ausgestattet – bereit für die nächste Kurzzeitvermietung oder den Eigennutz.

Dachgeschoss (ca. 35 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer): Ein voll möbliertes Apartment mit cleverer Raumaufteilung – ideal für Geschäftsreisende, Studenten oder als Homeoffice-Oase.

Ausstattung, die überzeugt:

Alle Wohnungen verfügen über moderne Einbauküchen (im Kaufpreis enthalten), gepflegte Bäder, ansprechende Bodenbeläge sowie helle Kunststofffenster. Das Gebäude wurde 1955 errichtet, aber 2019 umfassend saniert – inklusive:

- neue Fenster im kompletten Haus (auch nach unten vergrößerte Balkontür im Wohnzimmer im Erdgeschoss)
- neue hochwertige Einbauküchen im EG, 1. OG und DG
- Hauseingangsbereich mit neuer Tür und mit Überdachung und offenes Fenster zum Garten
- neue Wohnungstüren mit Türspion
- Dachwohnung Giebelseite Fenster Durchbrüche bis zum Boden und neue Kunststofffenster mit unten feststehenden Elementen eingebaut
- gedämmtes Dachgeschoss
- Elektrik: Erweiterung der vorhandenen Elektroverteilung mit zusätzlichen Steckdosen und TV und Internetanschlüsse. Neue Sat-Schüssel, sowie Anschlüssen. Neue Elektroinstallation im DG und neuer Zählerkasten
- überwiegend neue Sanitärleitungen
- Pufferspeicher 2024 erneuert
- Außenfassade renoviert und gestrichen
- Gasheizung aus 2005

Eine Garage, aktuell an den EG-Mieter vermietet, sowie ein vollständig unterkellertes Bereich mit praktischen Lagermöglichkeiten runden das Angebot ab. Angrenzend an die Garage befindet sich noch ein Fahrradabstellraum für die Gemeinschaft und ein Gerätehaus im hinteren Teil des Gartens.



Für Anleger & Selbstnutzer:

Kapitalanleger profitieren von solider Mieteinnahme, attraktiver Kurzzeitvermietung oder einer Kombination beider Strategien. Die Lage in Erlangen-Bruck – mit exzellenter Anbindung an Innenstadt, Universität und Siemens-Campus – garantiert dauerhaft hohe Nachfrage.

Selbstnutzer können sich den Traum vom Wohnen im Grünen mit zusätzlicher Einnahmequelle erfüllen – oder das ganze Haus nach und nach für sich erschließen.

Fazit:

Dieses charmante Mehrfamilienhaus vereint Substanz, Lage und Flexibilität – und bietet damit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Es ist ein Zuhause mit Geschichte, Zukunft und vielen Möglichkeiten.

Bereit, neue Kapitel zu schreiben?

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Erlangen, in unmittelbarer Nähe zu Siemens, Framatome, dem Fraunhofer Institut und vielen weiteren großen, innovativen Unternehmen. Auch die Unikliniken und das Stadtzentrum sind schnell erreichbar. Dank optimaler Busanbindung und S-Bahn-Anschluss sind auch Städte wie Nürnberg, Fürth und Bamberg in kurzer Zeit erreichbar, ebenso wie eine zentrale Autobahnanbindung.

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, gewachsenen Umfeld im Stadtteil Erlangen-Bruck, das durch seinen familiären Charme und eine überwiegende Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt ist. Dieser Stadtteil bietet eine hohe Lebensqualität und verbindet urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen. In wenigen Minuten sind Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken erreichbar. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich ebenfalls fußläufig.

Die Innenstadt von Erlangen ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto schnell zu erreichen. Pendler profitieren von der Nähe zum Bahnhof Erlangen-Bruck und der A73, die jedoch keine störenden Geräusche verursachen. In der Freizeit bieten die angrenzenden Wiesengründe und Spazierwege entlang der Regnitz ideale Möglichkeiten zur Erholung.

Ob zur Arbeit, zum Einkaufen oder für die Joggingrunde am Abend: Alles liegt hier angenehm nah – und dennoch wohnt man wunderbar zurückgezogen.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Der Verkäufer bezahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).



Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.

Morgen  
kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 













































