



## 91058 Erlangen / Tennenlohe

Klein, aber fein und bald Mein!  
25m<sup>2</sup> für Studenten in Eltersdorf!  
Hier sollten Sie jetzt investieren



**105.000 €**

Kaufpreis

**25 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**SpardaimmobiliensWelt GmbH**

Christian Sauer

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienswelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienswelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	25 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	105.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	24.06.2029
Baujahr (Haus)	1992
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	99.50
Primär-Energieträger	GAS

### Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

**Bad**

Dusche ✓

**Küche**

Einbauküche ✓

offene Küche ✓

**Befeuerung**

Gas ✓

**unterkellert**

unterkellert ja

**Bauweise**

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Duschbad
- Vinylboden (2017)
- neu modernisierter Balkon
- Münzwaschmaschine und -trockner im Keller



## Beschreibung

Attraktive 1-Zimmer-Studentenwohnung mit Balkon in Erlangen-Eltersdorf – bereits vermietet.

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in Erlangen-Eltersdorf anbieten zu können. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines 1993 in solider Massivbauweise errichteten Wohnhauses. Das Gebäude wurde ursprünglich als Studentenwohnanlage konzipiert. Die Wohnung kann jedoch ebenso an Nicht-Studenten vermietet werden.

Mit einer Wohnfläche von ca. 25 m<sup>2</sup> überzeugt die Einheit durch einen funktionalen und durchdachten Grundriss. Im Eingangsbereich ist ausreichend Platz für eine Pantryküche vorhanden. Der Wohn- und Schlafbereich bietet Zugang zum Balkon, von dem aus Sie einen grünen und nahezu uneinsehbaren Ausblick genießen.

Die Küche ist kompakt, jedoch für die Wohnungsgröße ausreichend. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.

### Vermietung & Rendite

- Die Wohnung ist aktuell seit 09/2023 vermietet.
- Kaltmiete: 400,00 € monatlich
- Betriebskosten: ca. 100,00 € monatlich (Stand 2025, inkl. Heizkostenvorauszahlung)

Damit eignet sich die Immobilie ideal als Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen.

### Fazit:

Ein standortstarkes Investment mit bestehendem Mietverhältnis in einer gefragten Universitätsstadt. Ein sehr freundlicher Mieter ist schon vorhanden, dadurch sofortige Mieteinnahmen.

## Lage

### Attraktiver Standort für Studenten

Erlangen zählt zu den gefragtesten Universitätsstädten Deutschlands. Der Stadtteil Eltersdorf bietet Studierenden eine ruhige, bezahlbare Wohnlage mit guter Anbindung an die Friedrich-Alexander-Universität (FAU) sowie die Innenstadt. Die Kombination aus Nähe zur Universität und entspanntem Wohnumfeld sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach Studentenwohnungen.

### Infrastruktur und Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung. Größere Einkaufszentren, die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof Erlangen sind schnell erreichbar – ein wichtiger Faktor für den studentischen Alltag.

### Ausgezeichnete Verkehrsanbindung (Auto & ÖPNV)

Die Nähe zur A73 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Erlanger Innenstadt, der Universität sowie der Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen.

Mit Busverbindungen besteht eine zuverlässige Anbindung an den Hauptbahnhof, die Innenstadt und die Universitätsstandorte – ideal für Studierende ohne eigenes Auto.

### Hohe Vermietbarkeit & solides Anlagepotenzial

Die Lage in einem gewachsenen Wohngebiet mit studentischer Prägung bietet Kapitalanlegern eine stabile Vermietbarkeit. Kleine Wohneinheiten wie diese sind in Erlangen besonders gefragt und zeichnen sich durch geringe Leerstandsrisiken und eine nachhaltige Mietnachfrage aus.

### Grünes Umfeld & Freizeitwert



Eltersdorf überzeugt durch ein ruhiges, grünes Umfeld mit Feldern, Wiesen und Naherholungsflächen in direkter Nähe. Diese bieten Studierenden einen attraktiven Ausgleich zum Uni-Alltag und steigern die Wohnqualität.

#### Freizeit- und Sportmöglichkeiten

Sportvereine, Fitnessstudios sowie Rad- und Laufstrecken befinden sich in der Umgebung. Darüber hinaus stehen die vielfältigen Freizeit-, Kultur- und Sportangebote der Stadt Erlangen kurzfristig zur Verfügung.

### Sonstige Angaben

#### 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 SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe ..... ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder  
[zuhause@spardaimmobilienviertel.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienviertel.de)







## Energieverbrauch

Energieverbrauch  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

