



## 91054 Erlangen

# Gute Kapitalanlage in der Erlanger Altstadt: Vermietetes 5-Parteienhaus (mit Praxis)



**1.380.000 €**

Kaufpreis

**400 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

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

Grundstücksfläche

**16**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert-Immobilien**

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

[g.limpert@limpert-immobilien.de](mailto:g.limpert@limpert-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	400 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	330 m <sup>2</sup>
Zimmer	16
Schlafzimmer	7
Badezimmer	6
Wohneinheiten	4
Gewerbeeinheiten	1

### Zustand

Baujahr	1971
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.380.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	16.03.2022
gültig bis	15.03.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	E
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	155,00
Primär-Energieträger	Öl



## Ausstattung

---

### Stellplatzart

---

Freiplatz





## Beschreibung

5-Parteienhaus im nördlichen Altstadtbereich von Erlangen. Die Immobilie ist gut vermietet und besteht aus 4 einzelnen Wohnungen und einer Arztpraxis. Die gesamte Wohnfläche liegt bei etwa 400m<sup>2</sup> auf etwa 330 m<sup>2</sup> Grundstück. Dazu gehören im Innenhofbereich 3 Kfz-Stellplätze und in der benachbarten Tiefgarage 3 Tiefgaragenstellplätze sowie ein weiterer TG-Stellplatz, welcher als Fahrradabstellplatz genutzt wird. Die Liegenschaft wurde vom heutigen Verkäufer von Beginn an bis heute immer gut instand gehalten. Notwendige Reparaturen oder Verbesserungen wurden regelmäßig durchgeführt. So befindet sich die Immobilie aktuell in einem wirklich guten Allgemeinzustand. Die Wohnung im 2.OG links wurde noch vor der Vermietung an den jetzigen Mieter mehr oder weniger vollständig modernisiert. Die Vorder- und Rückfassade hat derzeit eine etwa 5cm starke Wärmedämmung. Die seitlichen Wände haben durch die angrenzenden Nachbarhäuser quasi eine baumässige Dämmung und die oberste Geschoßdecke ist ebenfalls üppig gedämmt. Es existiert außerdem eine Kostenüberlegung für zukünftige intensivere Dämmungsmaßnahmen - diese bewegen sich im Kostenrahmen um ca. 30.000 EURO.ung.

Die derzeit erzielten Nettomieten (p.a. 58.848,00 EURO) entsprechen den aktuellen Marktpreisen und können bei näherem Interesse gerne eingesehen werden. Lediglich die Wohnung im Dach könnte u.U. demnächst angepasst werden.

Besonderheit:

Die Ölzentralheizung wurde im Oktober 2023 erneuert - für das Heizmaterial steht ein kellergeschweißter 11.400 Liter Tank zur Verfügung.

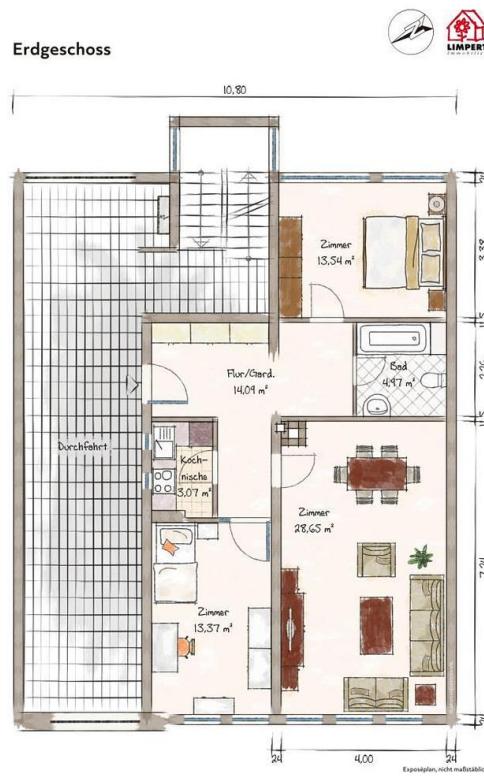
## Lage

Das Wohn & Geschäftshaus befindet sich im nördlichen Zentrumsbereich und somit im Altstadtzentrum von Erlangen, unmittelbar in der Hauptstrasse, zwischen Martin-Luther-Platz und Schwabachgrund. Die Fußgängerzone mit unterschiedlichsten Einkaufsmöglichkeiten, die verschiedensten Einrichtungen der Universität, die Erlanger Klinikzentren (z.B. Kopfklinik, Bettenhaus etc), sind von hier aus leicht und bequem zu Fuß erreichbar. Der Stadtbus hält quasi vor der Haustüre, die Autobahnanbindung Via A73 ist geradezu ideal.

## Sonstige Angaben

Energieausweis:

- Verbrauchsausweis vom 16.03.2022
- Endenergieverbrauch = 155 KWh/(m<sup>2</sup>a) = E
- Heizöl
- Gebäude / Anlagentechnik Bj. 1971 / 2023





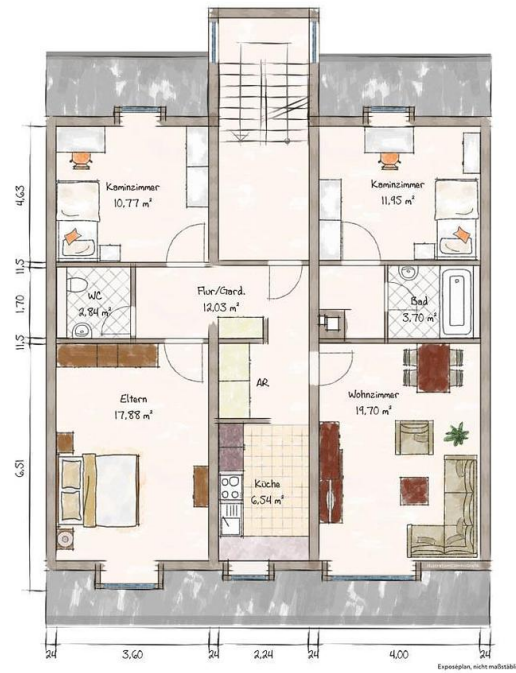
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. OG=Dachgeschoss

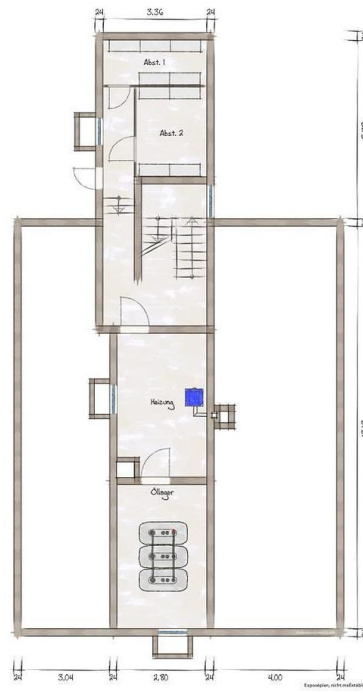


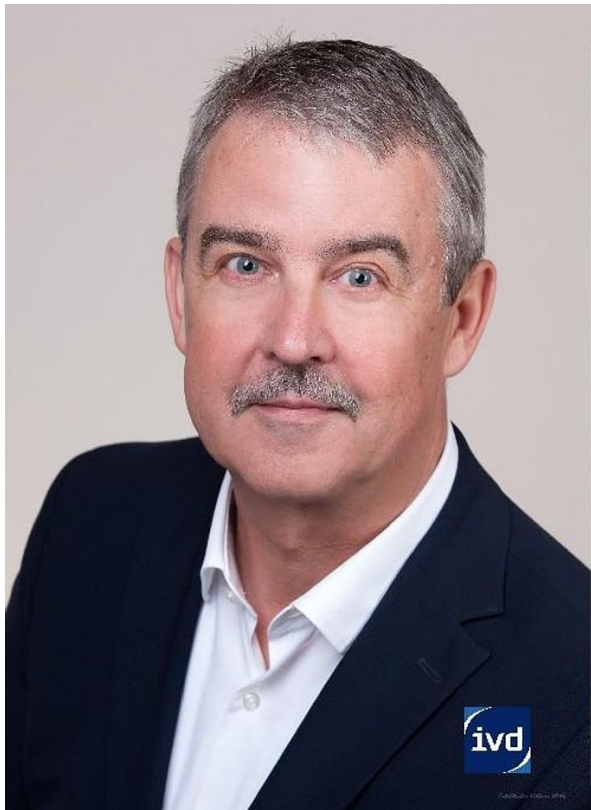


**Spitzboden**



**Keller**





**LIMPERT**  
*Immobilien*

91052 Erlangen, Henkestr. 96  
Tel. 09131 - 39006  
Fax: 09131 - 39602  
Web: [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)  
Email: [info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)











**Lehnen Sie sich zurück**  
Wir verkaufen Ihre Immobilie



**LIMPERT**  
Immobilien

**Wir sind Ihr Immobilienpartner!**  
**Rufen Sie uns an!**  
**09131-39006**



**Gerald Limpert-Immobilien**  
Henkestr. 96 • 91052 Erlangen • Tel. 09131-39006 • Fax: 09131-39602  
info@limpert-immobilien.de • www.limpert-immobilien.de