91058 Erlangen

Kapitalanlage für Investoren: Vier vermietete Einheiten mit Modernisierungsbedarf



555.000 €
Kaufpreis

250 m²
Wohnfläche

374 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Matthias Gebhardt (Immobilienfachwirt (IHK) , Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (PersCert®))

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	250 m²
Grundstücksfläche	374 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Stellplätze	4
vermietbare Fläche	250
Wohneinheiten	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	555.000 €
Kaufpreis / qm	2.220 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision
X-fache	2.46
Mieteinnahmen ist	27.360 €
Mieteinnahmen soll	27.360 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.11.2035
Baujahr (Haus)	1900
Energieverbrauchkennwert	201.10
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Bodenbelag

Laminat	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	nein

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

4 Stellplätze
4 Einbauküchen
4 vermietete Parteien

Beschreibung

Dieses einfach gehaltene, ursprünglich bäuerlich geprägte Anwesen aus dem Jahr 1900 vereint den Charme eines gewachsenen Bestandsgebäudes mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten.
Im Jahr 1961 wurde die Immobilie in vier Wohneinheiten aufgeteilt. Auf dem ca. 374 m² großen Grundstück befinden sich heute vier vollständig vermietete Wohnungen. Damit eignet sich das Anwesen sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die das Potenzial einer Bestandsimmobilie zu schätzen wissen.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet seinen zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und nachhaltig aufzuwerten. Im Laufe der Jahre wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden 1985 die Dachdämmung sowie die Strom- und Wasserleitungen erneuert und die Fenster ausgetauscht. 1996 erfolgte der Ausbau der Dachgeschosswohnung. Im Zuge dessen wurden die Dachbalken innerhalb der Wohnung freigelegt und verleihen ihr bis heute einen besonderen, rustikalen Charme.

Alle vier Wohnungen verfügen über eine eigene Einbauküche und werden über eine Zentralheizung beheizt. Insgesamt stehen den Bewohnern vier Stellplätze zur Verfügung – ein praktischer Vorteil, der den Alltag spürbar erleichtert. Für das Grundstück besteht zudem ein Durchfahrtsrecht.

Die Immobilie umfasst insgesamt zwei 3-Zimmer-Wohnungen, eine 2-Zimmer-Maisonettewohnung sowie eine 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung.

Zur Dachgeschosswohnung gehört ein separater, unbeheizter Abstellraum, der sich gegenüber der Wohnung befindet und zusätzlichen Stauraum bietet. Innerhalb der Wohnung führt eine kleine Holztreppe in den ausgebauten Spitzboden. Im Zuge des Ausbaus wurden die Dachbalken freigelegt und verleihen diesem Bereich einen besonderen, rustikalen Charme. Der Spitzboden ist mit Laminatboden ausgestattet und verfügt über ein kleines Fenster mit Südausrichtung, das für angenehmen Tageslichteinfall sorgt. Die Beheizung erfolgt über die offene Verbindung zum darunterliegenden Wohn- und Schlafbereich. Der Bereich eignet sich ideal als zusätzliche Nutz- oder Lagerfläche und unterstreicht den besonderen Charakter der Dachgeschosswohnung.

Eine Garage wird derzeit von allen Hausbewohnern gemeinschaftlich genutzt. Ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein separater Heizraum ergänzen das Raumangebot. Die Öl-Zentralheizung wird über einen Öltank mit einem Fassungsvermögen von ca. 11.200 Litern versorgt.

Das Gebäude ist insgesamt einfach ausgestattet und bietet eine solide Grundlage für Käufer, die den Bestand nach ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig aufzuwerten.

Besonders attraktiv ist die bestehende Vollvermietung. Die Immobilie erwirtschaftet bereits laufende Mieteinnahmen und bietet gleichzeitig die Chance, durch zukünftige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen den Wohnkomfort sowie das Wertsteigerungspotenzial weiter auszubauen.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage mit einer angenehmen Nachbarschaft und einer guten Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen sind gut erreichbar und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Wenn Sie auf der Suche nach einem voll vermieteten Mehrfamilienhaus mit laufenden Mieteinnahmen, Entwicklungspotenzial und langfristigen Perspektiven sind, sollten Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen. Mit einer durchdachten Sanierung lässt sich das Potenzial dieser Immobilie optimal ausschöpfen.

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Erlanger Stadtteil Tennenlohe. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Zudem laden der nahegelegene Tennenloher Forst und das Walderlebniszentrum zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten ein.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den Individualverkehr ist hervorragend. Die Bundesautobahn A3 mit der Anschlussstelle Erlangen-Tennenlohe sowie die Bundesstraße B4 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung nach Erlangen, Nürnberg, Fürth und in die gesamte Metropolregion. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung sehr gut ausgebaut und bietet regelmäßige Verbindungen in die Erlanger Innenstadt, zum Nürnberger Stadtgebiet sowie zu den umliegenden Bahnhöfen. Der Flughafen Nürnberg ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

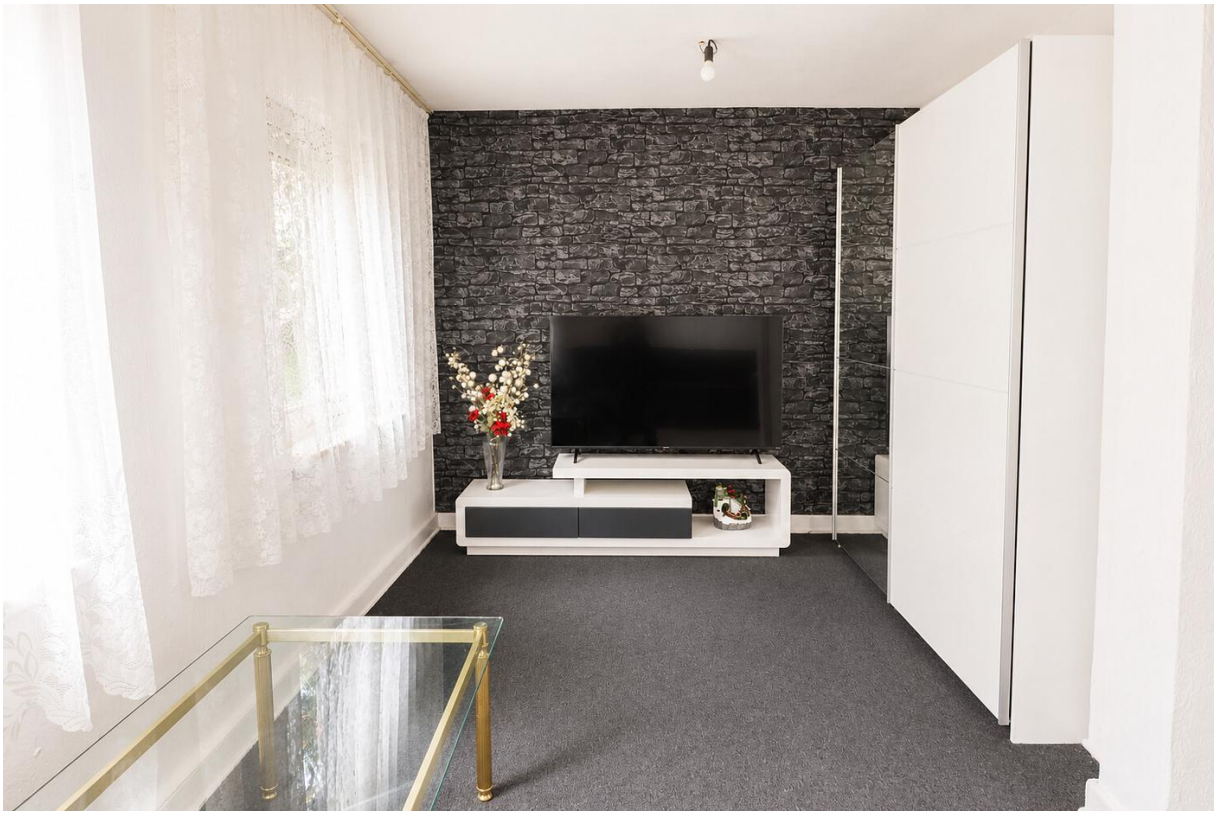
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.


VON POLL
IMMOBILIEN
KI MODIFIZIERT
www.von-poll.com


KI MODIFIZIERT










I ❤ YOU









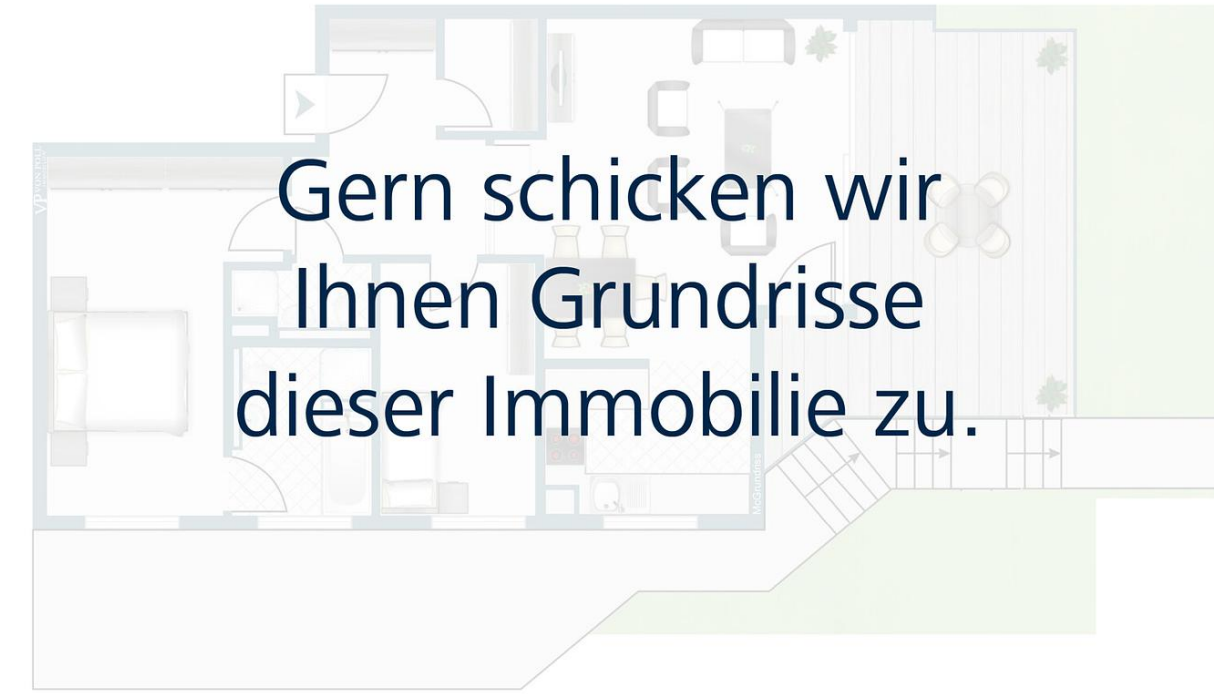






FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/erlangen

VP VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | *www.von-poll.com/erlangen*


Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
VON POLL IMMOBILIEN
Immobilien-bewertung – exklusiv und professionell.
• Was ist Ihre Immobilie wert?
• Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
• Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.
www.von-poll.com


VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.
www.von-poll.com/finanzieren
Finanzierung berechnen

