



## 91054 Erlangen

# Apartmenthaus in bevorzugter Wohnlage von Erlangen



**1.750.000 €**

Kaufpreis

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

Grundstücksfläche

**S-IMMOWERK**  
IHR GEWERBEMAKLER

### Ihr Ansprechpartner

**S-Immowerk GmbH & Co. KG**  
Vertriebs-Team  
Tel.: +49 911 47772530  
[info@s-immowerk.de](mailto:info@s-immowerk.de)

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	400 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	460

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1966
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1966
letzte Modernisierung	2014
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.750.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Ausstattung

### Allgemein

Räume veränderbar	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓
Dachboden	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Pantry	✓
--------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### möbliert

moebliert.moeb	voll möbliert
----------------	---------------

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Es besteht eine Aufteilung nach WEG verbunden mit der Bildung von Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen im Innenhof.

Mieteinnahmen ca. 100-120.000 Euro p.a. bei teilweisem Betrieb als Boardinghaus.



## Beschreibung

---

Das Appartementhaus wurde ursprünglich im Jahre 1896 errichtet, 1966 jedoch umfassend erneuert und aufgestockt und zu einem Hotelbetrieb umgebaut (Hotel Alpha). Seit einigen Jahren wird es gemischt genutzt, 2 vermietete Wohnungen sowie 11 Apartments mit temporärer Vermietung (Wohnen auf Zeit). Wesentliche Modernisierungen erfolgten in den Jahren 2014-2018 (Dach, Heizung, Fassade) Die Apartments sind zeitgemäß ausgestattet mit eigenen Bädern und teilweise kleinen Einbauküchen.

## Lage

---

Erlangen ist ein bedeutender Hightech- und Industriestandort in Nordbayern und Bestandteil der Metropolregion Nürnberg. Erlangen ist geprägt durch Siemens und Universität und bietet bei 118.000 Einwohnern fast 116.000 Arbeitsplätze. Das Stadtbild ist weiterhin geprägt durch ca. 30.000 Studierende.

Das Objekt befindet in der bevorzugten Wohnanlage Erlangen-Ost und in unmittelbarer Nähe zu Einrichtungen von Siemens und Universität. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar, Nahversorgung und öffentliche Verkehrsanbindung sind in idealer Weise vorhanden

## Sonstige Angaben

---

Die S-Immowerk ist im Alleinauftrag des Eigentümers tätig. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabstimmung kurzfristig möglich. Ein Energieausweis für das Objekt liegt derzeit noch nicht vor, dieser befindet sich in Erstellung.













