



91052 Erlangen

Zur Neuvermietung: Attraktive Kapitalanlage nahe Siemens und Uni



279.000 €

Kaufpreis

47,55 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH

Linda Karoutas

Tel.: 0911 51799903

lk@immonuernberg.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	47,55 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,90 % (inkl. 19

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.05.2020
gültig bis	10.05.2030
Baujahr (Haus)	2019
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	A
Endenergiebedarf	46



Ausstattung

Bad		Küche	
Dusche	✓	Einbauküche	✓
Bodenbelag		Heizungsart	
Laminat	✓	Fußbodenheizung	✓
Fliesen	✓	Befeuerung	
Fahrstuhl		Fernwärme	✓
Personen-Fahrstuhl	✓	Ausrichtung Balkon / Terrasse	
unterkellert		Nord-Osten	✓
unterkellert	ja		

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und bietet auf kompakter Fläche einen gut nutzbaren Grundriss. Mittelpunkt ist der offene Wohn-, Koch- und Essbereich mit Küchenzeile. Von hier gelangen Sie direkt auf die große Loggia mit praktischem Abstellbereich.

Gerade für Kapitalanleger interessant: Der moderne Wohnstandard und die gefragte Lage treffen auf eine Wohnungsgröße, die gut zur typischen Mietnachfrage in Erlangen passt.

Weitere Details zur Wohnung:

- moderner Gebäudebestand (BJ 2019, Energieeffizienzklasse A)
- offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- Küchenzeile gehört zur Wohnung
- Loggia nach Nordost
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Außenjalousien
- Laminat- und Fliesenboden
- Kellerabteil
- aktuell vermietet (888 € Kaltmiete/Monat; frei werdend 11/2026)

Aus Rücksicht auf die Mieter zeigen wir nur wenige Innenbilder. Bei einem Besichtigungstermin können Sie sich einen genaueres Bild machen. Termine finden in Abstimmung mit den Mietern statt.



Beschreibung

Siemens Campus gleich ums Eck, Uni und Erlanger Zentrum schnell erreichbar: Diese Eigentumswohnung bringt beste Voraussetzungen für eine langfristig gut vermietbare Kapitalanlage mit. Sie befindet sich in einer modernen Wohnanlage (BJ 2019) mit insgesamt 31 Wohnungen und einem Mix aus 1- und 2-Zimmer-Einheiten. Die gefragte Lage spricht besonders Studierende und Berufstätige an. Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird zum November 2026 frei – ideal für eine anschließende Neuvermietung.

Lage

Kurze Wege zu Siemens, Uni und Innenstadt: Der Siemens Campus liegt praktisch ums Eck, verschiedene Einrichtungen der FAU sind schnell mit Fahrrad oder Bus erreichbar. Bis zum Schlossgarten mitten im Erlanger Zentrum sind es nur ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad. Auch der Regnitzgrund und die Brucker Lache bieten Grün und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe.

Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!







