Erlangen – Tennenlohe

# Kapitalanlage für Investoren: Vier vermietete Einheiten mit Modernisierungsbedarf

*Objektnummer: 26125118*




KAUFPREIS: 555.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 374 m²

Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26125118 |
| Wohnfläche | ca. 250 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 4 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 555.000 EUR |
| Haustyp | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche |

Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 201.1 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 18.11.2035 | Energie-Effizienzklasse | G |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1900 |

Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Die Immobilie






Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

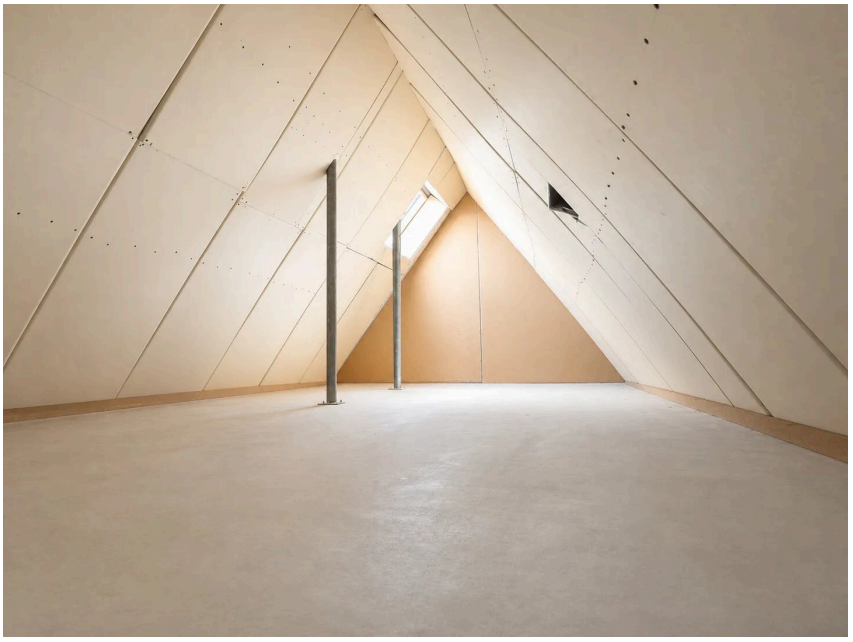
# Die Immobilie





Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Die Immobilie

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*



Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Die Immobilie



Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Ausstattung und Details

4 Stellplätze
4 Einbauküchen
4 vermietete Parteien

Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Alles zum Standort

## 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.

Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# 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.

Objektnummer: 26125118 - 91058 Erlangen – Tennenlohe

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com