

Exposé

Mehrfamilienhaus in Erlangen

Modernisiertes MFH mit 10 Zwei-Zimmer-Wohnungen



Objekt-Nr. OM-312497

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.300.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Gleißner

Stubenlohstr. 23
91052 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	277,00 m ²	Gesamtfläche	458,00 m ²
Etagen	4	Stellplätze	2
Wohnfläche	458,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	109.185
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	101.448
Modernisierung Jahr	2023		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus verfügt über 458 qm vermietbare Wohnfläche mit jeweils Zwei-Zimmer Wohnungen.

Das Vorderhaus ist voll unterkellert. 7 Wohnungen wurden vor ca. 10 Jahren renoviert, 2 im Jahr 2023. Diese beiden verfügen auch über eine neue Fußbodenheizung.

Derzeit werden 6 der 10 Wohnungen über die Vermietungsagentur „wohnref“ möbliert vermietet. Es besteht die Möglichkeit diesen Service auch weiter zu nutzen.

2 Wohnungen stehen auf Grund von derzeitigen Renovierungen leer. Diese werden noch garantiert durchgeführt.

Sechs Einheiten verfügen über einen Balkon, 1 Wohnung dazu über eine Terrasse.

Weiteres Potential besteht durch Anhebung und Ausbau des Dachstuhls wodurch man die Fläche mit einer der darunter liegenden Wohnungen aus dem 3. Obergeschoss als Maisonette Wohnung verbinden kann und somit die vermietbare Fläche weiter steigert.

Als Besonderheit ist zu nennen: Das Gebäude ist bereits nach WEG aufgeteilt.

Ausstattung

Alle Wohnungen sind bestens für eine Einzelperson oder für Paare geeignet!

- 2x Stellplatz im Innenhof
- 6x Einbauküche sowie Vollmöblierung
- Keller
- Fußbodenheizung in zwei Wohnungen, alle Wohnungen mit Gas-Etagenheizung
- Rollläden an allen Fenstern
- Kabel-Anschluss, bis zu 1.000 Mbit/s Internetgeschwindigkeit
- Fliesen, Laminat, Vinylboden
- Gemeinschaftliche Waschmaschine/ Trockner mit Münzsystem

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Kamin

Lage

In der Innenstadt von Erlangen zu wohnen, bedeutet am Puls der Stadt zu leben.

Mit einer sehenswerten Fußgängerzone samt den Erlanger Arcaden und einer großen Auswahl an Geschäften lädt die barocke Stadt zum ausgiebigen Einkaufsbummel ein.

Die Innenstadt bietet ein reiches kulturelles Angebot. Zahlreiche Gärten in der Innenstadt wie Schloss-, Aroma- oder Botanischer Garten laden zum Verweilen ein.

Bekannte Sehenswürdigkeiten sind u.a. das Erlanger Schloss, Palais Stutterheim oder das ehemalige Altstädter Rathaus.

Die Universität samt Uni-Klinikum und der größte Arbeitgeber Siemens sind fußläufig erreichbar. Im weiteren Umfeld sind Unternehmen wie Diehl, Adidas, Puma, INA Schäffler etc. angesiedelt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,15 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Innenhof mit Stellplätzen

Exposé - Galerie



Beispielwohnung



Beispielwohnung

Exposé - Galerie



Beispielwohnung



Beispielwohnung

Exposé - Galerie



neues Bad



renovierte Wohnung

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. OG



2., 3. OG