



91054 Erlangen

Ansprechendes EFH mit ELW, Wintergarten & PV-Anlage / Kauf mit Rückvermietung



1.980.000 €

Kaufpreis

226 m²

Wohnfläche

1572 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	226 m ²
Grundstücksfläche	1.572 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.980.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	07.06.2032
Baujahr (Haus)	1980
Endenergiebedarf	158.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Pultdach	✓
----------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

Befuerung

Öl	✓
Holz	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Großer und heller Wohnbereich mit Galerie
- ** Esszimmer mit angrenzendem Wintergarten
- ** Kaminofen im Wohnzimmer
- ** Modernes Bad mit freistehender Wanne
- ** Umlaufender Balkon
- ** Begehbarer Kühlraum im UG
- ** Wellnessbereich mit Sauna
- ** 2 verbundene Süd-Terrassen und 3 weitere Terrassen im Garten
- ** Idyllisch angelegter Garten, 2022/2023 neu gestaltet
- ** Doppelgarage und weiterer Stellplatz vor dem Haus
- ** Photovoltaikanlage von 2022 (8,3 kWp) mit Speicher aus 2025



Beschreibung

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1980 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 226 m² auf einem ca. 1.572 m² großen Grundstück. Die separat zugängliche Einliegerwohnung eignet sich ideal für eine künftige Vermietung.

Der großzügige Wohnbereich ist das Herz des Hauses, mit offener Galerie und stilvollem Kaminofen für eine gemütliche Atmosphäre. Hochwertige Ausstattung und Bodenbeläge unterstreichen das elegante Ambiente. Die angrenzende Küche mit Speisekammer führt direkt ins Esszimmer und weiter in den lichtdurchfluteten Wintergarten mit Blick ins Grüne.

Das moderne Bad mit freistehender Wanne bietet Wohlfühlmomente, ergänzt durch einen privaten Wellnessbereich mit Sauna. Im Untergeschoss gibt es zudem eine praktische begehbbare Kühlzelle.

Dreifach verglaste Fenster, ein Kupferdach und eine PV-Anlage (8,3 kWp, Baujahr 2022) mit geplanter Speichererweiterung 2025 sichern die hohe Energieeffizienz. Großzügige, neu angelegte Außenanlagen, mehrere Südterrassen, ein umlaufender Balkon sowie eine Doppelgarage mit zusätzlichem Stellplatz vor dem Haus runden das Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Die Verkäufer werden die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Verkäufer kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch die Verkäufer. Die Verkäufer sind 71 (Sie) und 81 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 2.120.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 1.980.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 5.000,- €.

Lage

Makrolage

Erlangen ist eine dynamische Universitätsstadt in der Metropolregion Nürnberg mit exzellenter Anbindung an Autobahnen, Bahnlinien und den Flughafen Nürnberg. Ihre zentrale Lage in Bayern ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Städte wie Nürnberg, Fürth und Bamberg. Die hohe Lebensqualität, zahlreiche Grünflächen sowie das vielfältige Kultur- und Forschungsangebot machen Erlangen zu einem attraktiven Standort für Studierende, Fachkräfte und Unternehmen.

Mikrolage

Die Immobilie liegt im begehrten Erlanger Stadtteil Burgberg, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit hohem Wohnwert. Geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen bietet die Umgebung viel Grün, Erholungsmöglichkeiten und Kliniknähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche Nahverkehr sind fußläufig erreichbar – ideal für Familien und Berufstätige.

Sonstige Angaben



WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich























