



## 91054 Erlangen

# Renditestarkes EFH mit ELW, Wintergarten & PV-Anlage / Kauf mit Rückanmietung



**2.000.000 €**

Kaufpreis

**226 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1572 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.000.000 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

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



## Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Pultdach	✓
----------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Öl	✓
Holz	✓

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Großer und heller Wohnbereich mit Galerie
- \*\* Kaminofen im Wohnzimmer
- \*\* Begehbarer Kühlraum im UG
- \*\* Esszimmer mit angrenzendem Wintergarten
- \*\* 2. Wintergarten
- \*\* Modernes Bad mit freistehender Wanne
- \*\* Wellnessbereich mit Sauna
- \*\* Doppelgarage
- \*\* Große Süd-Terrasse und umlaufender Balkon
- \*\* Idyllisch angelegter Garten
- \*\* 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 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.572 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ein attraktives Investment mit hohem Substanzwert und vielseitiger Nutzung.

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. Die 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 Außenanlagen, Südterrasse, umlaufender Balkon und Doppelgarage 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 Eigentümer kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer. Der Eigentümer ist 81 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 2.000.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 2.000.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 4.400,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt mit Rückanmietung, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

## 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 VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

### SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder 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





















