

Erlangen

# Historische Kapitalanlage im Zentrum von Erlangen

Objektnummer: 24021008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 144 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24021008 - 91054 Erlangen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24021008 - 91054 Erlangen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24021008
Wohnfläche	ca. 201 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	12
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1707

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24021008 - 91054 Erlangen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24021008 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021008 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021008 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021008 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie





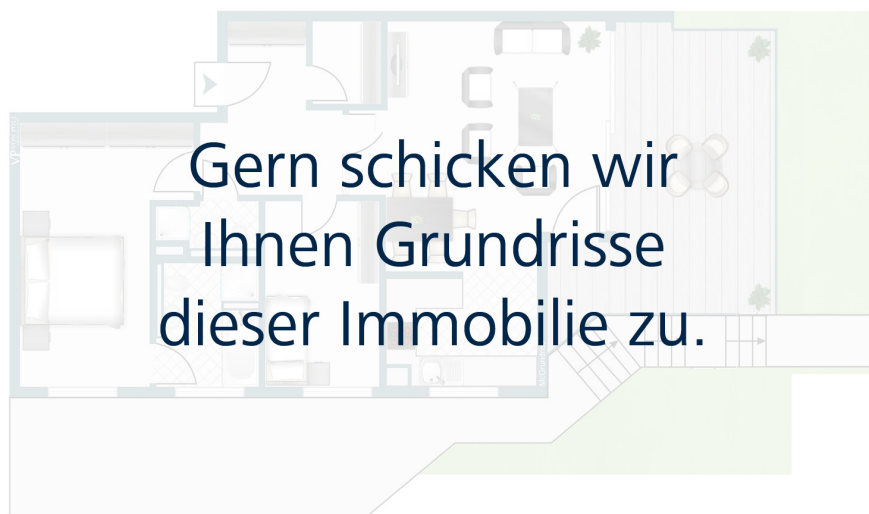
Objektnummer: 24021008 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24021008 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
krefeld@von-poll.com

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



**VP VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen

Objektnummer: 24021008 - 91054 Erlangen

## Ein erster Eindruck

Dieses historisch wertvolle Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Zentrum von Erlangen. Freigelegtes Fachwerk kombiniert mit modernen Elementen verschaffen dieser Immobilie ein einzigartiges Wohngefühl, sorgt für eine konstante Mieterauslastung und dank der zentralen Lage eine hohe Frequentierung der Gewerbeeinheiten. Mit viel Liebe zum Detail wurde von 1997 - 1999 das gesamte Gebäude kernsaniert. 2017 wurden in den Wohnungen alle Bäder erneuert und Renovierungsarbeiten vorgenommen. Das Haus ist aufgeteilt in zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss eine 1-Zimmer-Wohnung und eine 2-Zimmer-Wohnung, jeweils mit Balkon. Jede Einheit ist vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von insgesamt 59.100 EUR p.a.. Vorteile auf einem Blick: - Denkmalschutz AfA - Innenstadtlage - nur 200m zum Hauptbahnhof - ideale Verkehrsanbindung - laufend instand gehalten & 2017 modernisiert - 5 vermietete Einheiten: 3 x Wohnraum, 2 x Gewerbe - Nettokaltmiete von 59.100 EUR / Jahr - geringer Verwaltungsaufwand

Objektnummer: 24021008 - 91054 Erlangen

## Alles zum Standort

Im Zentrum von Erlangen gelegen bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus nicht nur ein einzigartiges Ambiente, sondern auch eine unschlagbare Lage im Herzen der Stadt. Direkt vor Ihrer Haustür finden Sie alles, was das Herz begehrt: Die renommierte Friedrich-Alexander-Universität, das angesehene Universitätsklinikum und der lebendige Hauptbahnhof sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Gerade für Studenten, Mitarbeiter des Klinikums, Pendler oder Gewerbetreibende bietet diese Lage unschätzbare Vorteile. Die Goethestraße selbst ist gesäumt von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und erstklassigen Restaurants. Hier erleben die Bewohner das lebendige Treiben der Stadt hautnah. Nicht zuletzt profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, die es Ihnen ermöglicht, problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von A nach B zu gelangen, schnell die wichtigsten Autobahnen zu erreichen oder die umliegenden Annehmlichkeiten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß zu erreichen.

Objektnummer: 24021008 - 91054 Erlangen

## Weitere Informationen

**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: 24021008 - 91054 Erlangen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nürnberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)