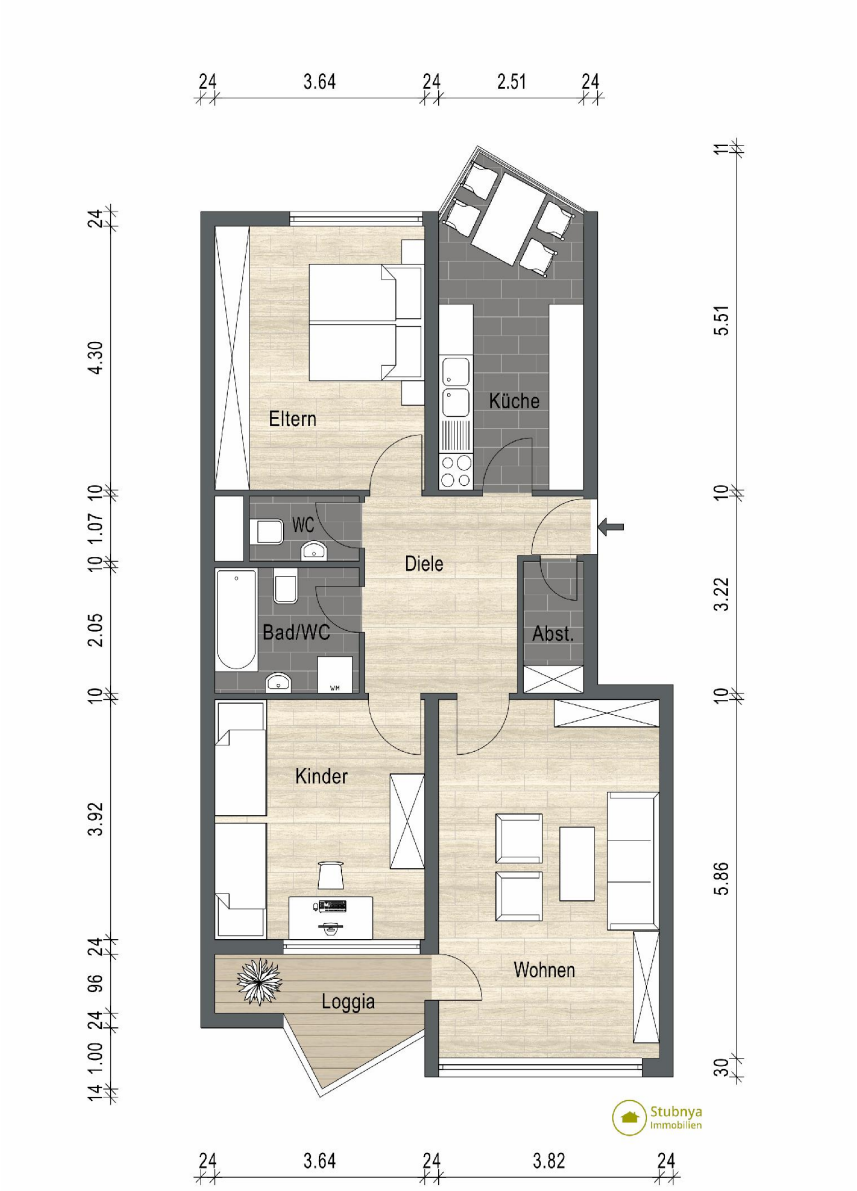
Stubnya Immobilien

Heute Mieteinnahmen, morgen Zuhause: 3 Zimmer mit Südloggia und Aufzug in Erlangen-Büchenbach



Möhrendorfer Str. 48
D-91056 Erlangen

+49 (0) 91 31 / 924 665 0
+49 (0) 91 31 / 924 665 1

info@stubnya-immobilien.de
https://stubnya-immobilien.de

Allgemein:

Objektnr. extern:	2026-0028.V.I	**Stand vom:**	30.10.2026
Nutzungsart:	Wohnen	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Wohnung	**Ort:**	91056 Erlangen
Wohnfläche:	88,00 m²	**Etage:**	4
Anzahl Zimmer:	3,0	**Anzahl Schlafzimmer:**	2,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	**Anzahl sep. WC:**	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0		

Preise:

Nebenkosten:	368,00 €	**Heizkosten enth.:**	nein
Kaufpreis:	275.000,00 €	**IST-Miete:**	9.936,00 €
SOLL-Miete:	12.129,00 €	**Hausgeld:**	430,00 €
Provisionspflichtig:	ja	**Provision:**	(exkl. MwSt.)

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	**Gültig bis:**	06-2026
Ausstelldatum:	2016-06-10	**Jahrgang:**	2014
Wertklasse:	D	**Endenergiebedarf:**	125.6 kWh/m²/a

Ansprechpartner:

Titel:	Team	**Name:**	Stubnya Immobilien
Straße:	Möhrendorfer Str. 48	**Ort:**	91056 Erlangen
Telefon:	+49 9131 924 665 0	**Faxnummer:**	+49 9131 924 665 1
www:	https://stubnya-immobilien.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 10.06.2016
- gültig bis: 09.06.2026
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 125,6 kWh/(m²a)

Sie suchen eine Wohnung, die heute Miete bringt und morgen Ihr Zuhause sein kann? Hier finden Sie beides.
Der Aufzug bringt Sie in den vierten Stock einer gepflegten Wohnanlage in Erlangen-Büchenbach. Oben öffnet sich die Wohnung mit 86,56 m² Wohnfläche: Die großzügige Diele führt übersichtlich in alle Räume, durch die großen Fenster fällt viel Tageslicht, und der Blick geht frei über das Wohnquartier.

Das rund 22 m² große Wohnzimmer ist der Treffpunkt des Tages – Platz für die große Couch, den Esstisch und ein Regal voller Bücher. Von hier treten Sie auf die Südloggia, und weil auch die Küche ihren eigenen Zugang dorthin hat, wandern Frühstück und Abendessen einfach mit nach draußen. Das Schlafzimmer mit über 15 m² nimmt Doppelbett und großen Kleiderschrank mühelos auf. Das dritte Zimmer mit rund 14 m² ist ein echter Raum, kein Abstellzimmer: heute Homeoffice, morgen Kinderzimmer, später Gästezimmer für die Enkel. Bad mit Badewanne und separater Dusche plus Gäste-WC – morgens muss niemand vor der Tür warten. Der Abstellraum nimmt Staubsauger, Vorräte und Getränkekisten auf. 2012/2013 wurde die Wohnung optisch modernisiert. Ihr Auto steht im eigenen Tiefgaragenstellplatz – trocken im Winter, ohne Parkplatzsuche nach Feierabend.

Für wen diese Wohnung passt:
Als Kapitalanleger übernehmen Sie ein laufendes Mietverhältnis – keine Mietersuche, kein Leerstand zum Start. Mietvertrag, Wirtschaftsplan und Abrechnungen legen wir Ihnen vorab zur Prüfung vor.
Als Paar oder Berufstätige mit Homeoffice haben Sie im dritten Zimmer einen Arbeitsplatz mit eigener Tür, die Sie abends einfach schließen.

Als Familie finden Sie drei vollwertige Zimmer, ein Bad, das den morgendlichen Ansturm verträgt, und einen Aufzug für Kinderwagen und Einkäufe.

Und wer langfristig plant, kauft eine Wohnung, die dank Aufzug auch in späteren Jahren bequem erreichbar bleibt.
Die Wohnung ist derzeit vermietet; wenn Sie sie später selbst nutzen möchten, besprechen wir die Möglichkeiten gern persönlich mit Ihnen.

Lage:

Sie wollen ruhig wohnen und trotzdem schnell in der Stadt sein? Büchenbach im Westen Erlangens ist ein gewachsener Stadtteil mit Grün, verkehrsberuhigten Straßen und allem für den Alltag: Einkauf, Bäcker, Apotheken,

Ärzte, Kindergärten und Schulen im Stadtteil oder in kurzer Entfernung. Mehrere Buslinien und gut ausgebaute Radwege bringen Sie in die Innenstadt, zur Universität und zum Klinikum; am Wochenende laden Grünzüge zu Spaziergängen und Radtouren ein. Universität, Klinikum und Forschung sorgen in Erlangen seit Jahren für eine stabile Nachfrage nach Wohnraum – gut für jeden, der vermieten will.

Bilder