

# ERLANGEN - HOCHRENTABLES INVESTMENT

**Courtagefrei:**

vollvermietete WG mit erstklassiger **4,8% Rendite** in absolut bester Lage - Erlanger Fußgängerzone



Helmstraße 11, 91054 Erlangen

**Kaufpreis: 499.000€**

# INHALT

- Objektbeschreibung
- Lagebeschreibung
- Auf einen Blick
- Lage
- Objektbilder
- Grundriss
- Infos

# OBJEKT BESCHREIBUNG

Hier wurde bereits erstklassige Vorarbeit für Sie geleistet. Sie können sich nach dem Kauf entspannt zurücklehnen und die Früchte Ihrer Investition genießen.

Sie erwerben hier eine modern möblierte hochrentable WG in erstklassiger Lage. Eine einmalige Chance für Geldanleger und Investoren, denn in dieser Lage (mitten in der Fußgängerzone, ca. 300m zur Uni "FAU") wird extrem selten überhaupt etwas verkauft.

Anstelle der sonst üblichen 2% Rendite realisieren Sie hier eine stattliche Brutto-Rendite von knapp 5%. Selbst bei Vollfinanzierung wird hier sofort ein deutlicher Überschuss erzielt. Die Mieter zahlen das Objekt ab und es bleibt sofort jeden Monat Geld übrig.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock des Mehrfamilienhauses. Durch unsere Zusammenarbeit mit Vermietagenturen und der FAU sind alle Zimmer so gut wie immer ausgebucht.

Bisher wurden die Wohneinheiten durch die Eigentümer selbst verwaltet. Im Rahmen des Verkaufs kann jedoch eine professionelle Hausverwaltung eingeführt werden. Daher gibt es zum aktuellen Zeitpunkt natürlich keine Versammlungsprotokolle oder Rücklagenkonten.

Es stehen aus unserer Sicht keine notwendigen Investitionen an und es ist nichts geplant. Wir setzen aktuell für dieses Objekt einen Mietverwalter ein, der Ihnen aktuell für ca. 30€ netto monatlich alle anfallenden Arbeiten und die Kommunikation mit den Mietern sämtlicher Zimmer auf Wunsch abnimmt (Kontakt wird gerne hergestellt - muss aber nicht übernommen werden).

Die Aufteilung im Grundbuch wird gerade vorgenommen.

# LAGEBESCHREIBUNG



Wir befinden uns hier direkt in der Fußgängerzone. Trotz ihrer Beliebtheit, ist es angenehm ruhig.

Die Uni "FAU" ist lediglich ca. 300 Meter vom Mehrfamilienhaus entfernt. Deshalb ist das Objekt perfekt für die Vermietung an Studenten geeignet.

Durch die ansprechende Möblierung und die gut an die Zielgruppe abgestimmte Lage ist auch die zukünftige Vermietung gesichert.

Durch enge Kooperation mit der Firma HC24 sind Vermietungen und Verlängerungen weitgehend automatisch erfolgt. Auf Wunsch wird auch hier gerne der Kontakt hergestellt.

Sie investieren in ein Objekt in absolut zukunftssicherer, zentraler Lage bei dem die Vermietbarkeit auf viele Jahre hinweg problemlos gegeben ist.

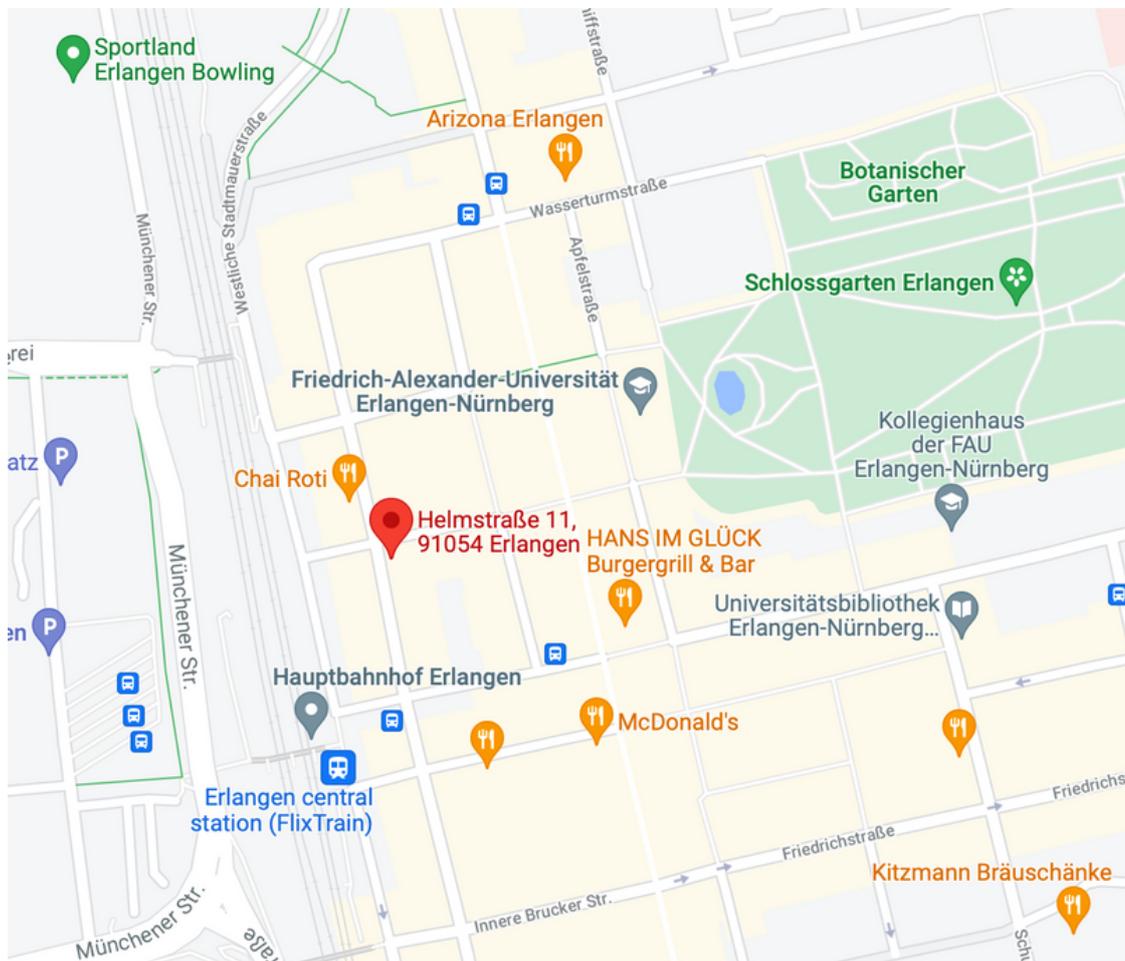
**Hinweis:** Selbstverständlich ist die Umnutzung als normale Wohnform jederzeit ohne jegliche Hürden möglich. Die Nutzung als WG ist also absolut keine Verpflichtung.

# AUF EINEN BLICK

## Objektanschrift

Helmstraße 11, 91054 Erlangen

## Lageplan



## Besonderheiten

- absolut zentrale Lage in der Fußgängerzone - toller Wohnungsschnitt
- vollvermietet mit sehr guter Rendite - hochrentable Kapitalanlage
- ideale Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung - sehr gut vermietbar

# AUF EINEN BLICK

## Ausstattung

86qm Wohnfläche: komplett möbliert, bis auf Zimmer 3

### Zimmer 1

- ca. 19qm
- für 510€ vermietet (HC24)

### Zimmer 2

- ca. 13qm
- für 495€ vermietet (HC24)

### Zimmer 3

- ca. 11qm
- für 440€ vermietet

### Zimmer 4

- ca. 20qm
- für 510€ vermietet

## Lage

Zentraler und besser geht es kaum. Es sind keine zwei Minuten zur FAU und auch der Bahnhof ist nur ca. 200 m entfernt. Alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls nur einen Steinwurf weit (Norma 200m, Bioladen direkt um die Ecke, großes Kaufland ca. 5 Min zu Fuß).

Ausgehen und gemütlich mal was Trinken? Einfach nur die Treppe runter und einmal um die Ecke biegen, schon steht man mitten im Geschehen.

Trotzdem ist es durch Doppelverglasung und Verkehrsberuhigung recht ruhig, so dass man genug Ruhe zum Studieren und Lernen findet.

# OBJEKTBILDER



# OBJEKTBILDER

## Zimmer 1



## Zimmer 2



# OBJEKTBILDER

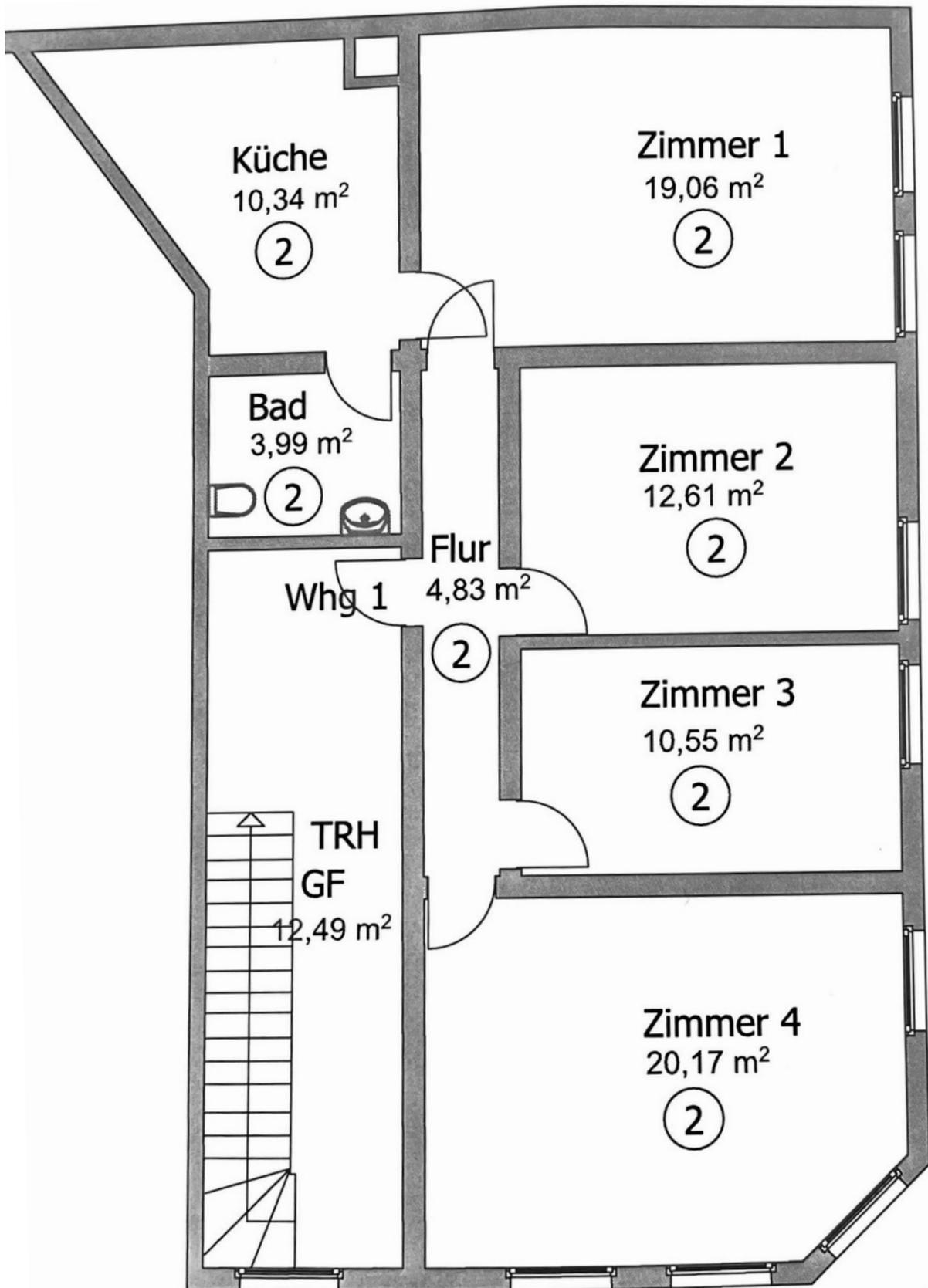
## Zimmer 3 (mietereigene Möbel)



## Zimmer 4



# GRUNDRISS



# RENDITEPOTENZIAL

Diese Renditeberechnungen sind keine Garantien. Sie sollen lediglich mögliche Optionen aufzeigen. Ausgegangen wurde von aktuell erzielten Mietpreisen.

## Vermietung als (möblierte) WG

Aktueller Brutto-Mieteingang für alle vier Zimmer 1.995€

**ca. 4,8% Brutto-Rendite**

## Kontakt

**Eric Promm**

Serviceagentur Promm GmbH

E-Mail: [email@promm.de](mailto:email@promm.de)

Telefon: 09142 9739677

