

Provisionsfreie Kapitalanlage mit Potenzial: 2 Apartments im Herzen Erlangens: Bestlage. Vermietet. Renditestark.



MMJ Immobilien GmbH München
Herr Marcelo Miranda Jahn
Galeriestraße 6a
80539 München
+49 176 62992781
mirandajahn@mmj-immobilien.de

GRUNDDATEN

Objektart	Eigentumswohnung
Straße	Westliche Stadtmauer Str. 50
Ortschaft	91054 Erlangen
Baujahr	1957
Kaufpreis Apt. 1	110.000,00 €
Kaufpreis Apt. 3	110.000,00 €

WICHTIGE DATEN

Apt. 1

Grundmiete	325,00 €
Hausgeld	172,00 €

Apt. 3

Grundmiete	295,00 €
Hausgeld	220,00 €

Personenaufzug	x
Etage	EG
Modernisierung	
Gemeinschaftseigentum	1997
Zustand	sehr gepflegt
Energieträger	Gas
Etagenanzahl Haus	2

Über folgenden Link können Sie alle Objektunterlagen einsehen.

Bitte beachten Sie den Hinweis für Kaufinteressenten auf der vorletzten Seite des Exposés.

<https://drive.google.com/drive/folders/1BGvT8EzklUmoraOSIx4AR9rH78cU9OsP?usp=sharing>



oben links Fassade | oben rechts EG-Flur | unten Wohnzimmer Apt. 2

Herr Marcelo Miranda Jahn
+49 176 62992781
mirandajahn@mmj-immobilien.de



Wohnzimmer Apt.3 | unten Küche Apt.

Herr Marcelo Miranda Jahn
+49 176 62992781
mirandajahn@mmj-immobilien.de

OBJEKTBESCHREIBUNG KAPITALANLAGE

Die angebotenen Apartments befinden sich in einem gepflegten Gesamtzustand. In den vergangenen Jahren wurden regelmäßig Renovierungen durchgeführt, sodass die Einheiten stets in einem ansprechenden und vermietbaren Zustand übergeben werden konnten.

Sanitärbereiche: wiederholt modernisiert, Sanitärgegenstände wurden sukzessive erneuert.

Wände & Oberflächen: nach jedem Mieterwechsel erfolgte eine fachgerechte Renovierung inklusive frischem Anstrich, sodass die Apartments stets in zeitgemäßem Erscheinungsbild präsentiert werden.

Bodenbeläge: sämtliche Einheiten sind mit hochwertigem Fertigparkett oder Laminat ausgestattet, jeweils fachgerecht verlegt und in gepflegtem Zustand.

Diese kontinuierliche Instandhaltung sichert eine langfristige Werterhaltung und minimiert für Investoren den sofortigen Instandhaltungsaufwand. Für Kapitalanleger bedeutet dies: kein Renovierungsstau, solide Basis, sofortige Vermietbarkeit – in Verbindung mit der bereits dargestellten Möglichkeit einer deutlichen Mietsteigerung ein äußerst attraktives Investment.

DETAILLIERTE ANALYSE JE APARTMENT

APARTMENT 1

- Aktuelle Kaltmiete: 325,00 € / Monat
- Fläche: 17 m²
- Mieter / seit: junge Frau, 28 Jahre, vermietet seit 05.01.2024
-

Einschätzung / Empfehlung:

Apt 1 wurde erst Anfang 2024 neu vermietet. Eine unmittelbare Mieterhöhung ist in der Regel erst bei Vertragsverlängerung oder nach den rechtlichen Vorgaben (Kündigungs-/Erhöhungsfristen) möglich. Strategisch sinnvoll: Beim nächsten Vertragsgespräch das Marktargument und ggf. kleinere Renovierungsleistungen (z. B. neuer Boden, frischer Anstrich) anbieten, um die Erhöhung marktgerecht zu begründen und Zustimmung zu erleichtern.

APARTMENT 3

- Aktuelle Kaltmiete: 295,00 € / Monat
- Fläche: 14 m²
- Mieter / seit: älterer Herr, 74 Jahre, vermietet seit 01.05.2021
-

Einschätzung / Empfehlung:

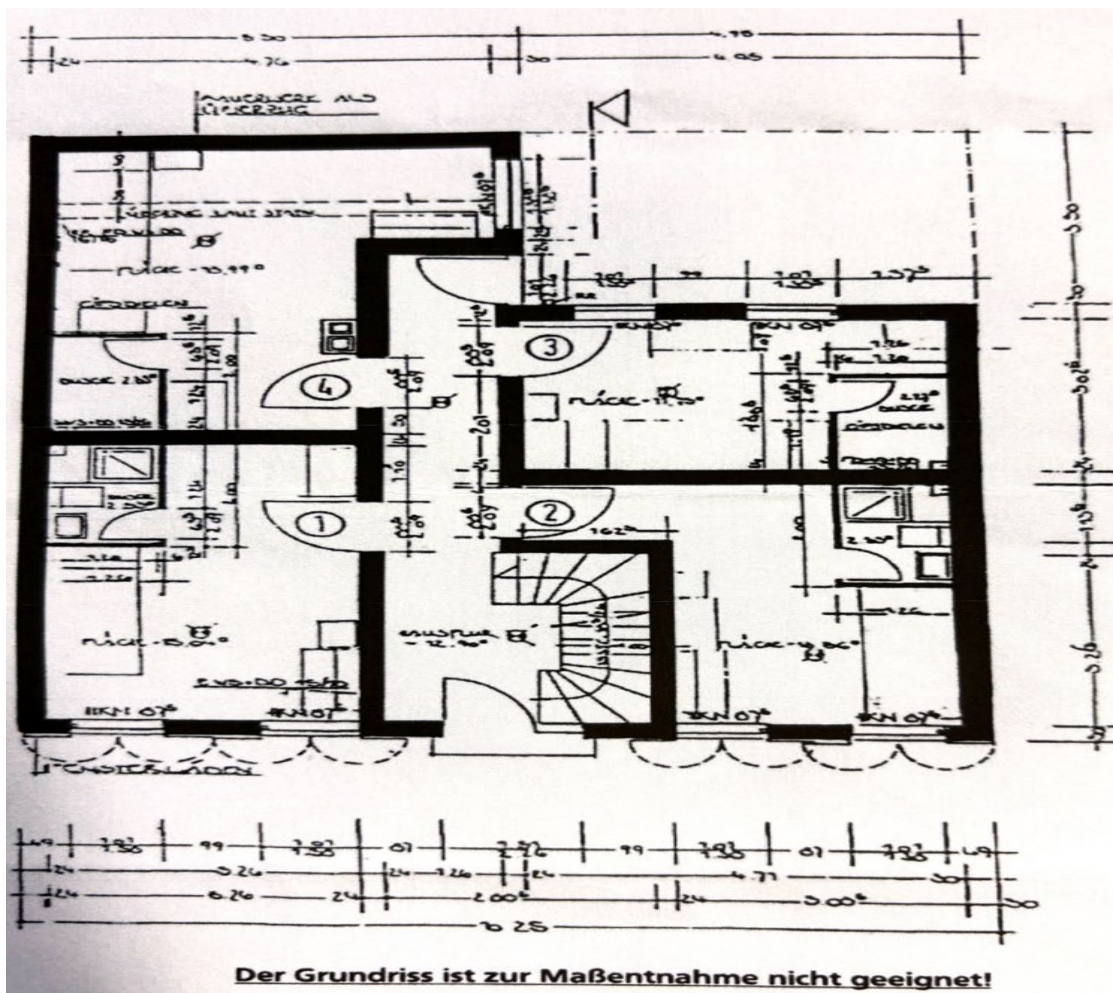
Bei langfristig eingemieteten, älteren Mietparteien ist Fingerspitzengefühl wichtig. Direkte scharfe Erhöhungen können auf Widerstand stoßen. Empfehlenswert: individuelle, respektvolle Ansprache, ggf. Stufenmodell (z. B. sukzessive Anpassungen über 1–2 Jahre) oder Angebot von stabilen Vertragskonditionen im Gegenzug (z. B. längere Vertragslaufzeit, Verbesserungsarbeiten). Berücksichtigen Sie soziale Aspekte und rechtliche Rahmenbedingungen.

GESAMTERGEBNIS (ALLE 2 APARTMENTS)

- Aktuelle Gesamtmiete (Monat): 620,00 €
- Potenzial Gesamtmiete (Monat bei 450 € p.m.): 900,00 €
- Aktuelle Jahresmiete (gesamt): 7.440 €
- Potenzial Jahresmiete (gesamt): 10.800 €
- Absolute Jahressteigerung: +3.360 €
- Relativer Anstieg gesamt: + 45,2 %

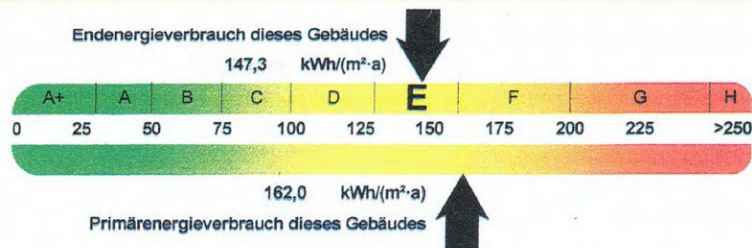
Kernaussage für Investoren:

Ohne Ertragssteigerungspotenzial: Die zwei vermieteten Einheiten erzielen aktuell zusammen 620,00 €/Monat (7.440 €/Jahr). Durch eine Anpassung der Kaltmiete auf marktgerechte 450 €/Monat je Einheit ist ein realistisches Potenzial von 900,00 €/Monat (10.800 €/Jahr) gegeben — ein zusätzliches Ertragspotenzial von 3.360 €/Jahr (+45,2 %). Besonders in dieser Innenstadtlage ist die Nachfrage hoch; die Umsetzung erfordert übliche rechtliche Schritte und eine sensible Mieterkommunikation.



oben links Kellerschränke | oben rechts Stromzähler | unten Grundriss

Herr Marcelo Miranda Jahn
+49 176 62992781
mirandajahn@mmj-immobilien.de

Energieverbrauch**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

147,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.06.2015	31.05.2018	Erdgas E	1,10	112928	46034	66894	1,08

oben Energieausweis

LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich in **erstklassiger Innenstadtlage** von Erlangen, in der **Westlichen Stadtmauerstraße 50**. Diese zentrale Adresse vereint urbanes Leben, beste Erreichbarkeit und hohe Standortqualität – Faktoren, die für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger von besonderer Bedeutung sind.

UMFELD & STANDORTQUALITÄT

Innenstadtnahe Premiumlage: Die Westliche Stadtmauerstraße liegt am Rand der historischen Altstadt. Die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur- und Freizeitangeboten macht die Lage gleichermaßen attraktiv für Singles, Paare und Berufstätige.

Hohe Nachfrage: Wohnungen in Innenstadtlagen wie dieser sind in Erlangen dauerhaft gefragt – sowohl auf dem Mietmarkt als auch beim Wiederverkauf. Die Nähe zur Universität, zu Kliniken und zur Siemens-Zentrale sorgt für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Lebendigkeit & Charme: Historische Bausubstanz trifft hier auf moderne Infrastruktur. Diese Mischung macht das Viertel besonders lebenswert und steigert die Attraktivität für langfristige Mieter.

Infrastruktur & Anbindung

Optimale Erreichbarkeit: Der Hauptbahnhof Erlangen ist fußläufig erreichbar, Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe.

Kurze Wege im Alltag: Supermärkte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind direkt im Umfeld vorhanden. Alles für den täglichen Bedarf lässt sich ohne Auto erledigen.

Wirtschaftsstarker Standort: Erlangen gilt als eine der wirtschaftsstärksten Städte Bayerns. Arbeitgeber wie Siemens, die Friedrich-Alexander-Universität oder die Max-Planck-Institute sichern eine stabile Nachfrage nach Wohnraum.

Perspektive für Kapitalanleger

Für Kapitalanleger ist die Westliche Stadtmauerstraße 50 eine unschlagbare Adresse:

Hohe Mieternachfrage durch Studenten, Wissenschaftler, Berufspendler und Angestellte international tätiger Unternehmen.

Sichere Vermietbarkeit dank Innenstadtlage und exzellenter Infrastruktur. Leerstände sind in dieser Lage praktisch auszuschließen.

Wertstabilität und Potenzial zur Wertsteigerung: Innenstadtlagen in Erlangen sind knapp und genießen eine überdurchschnittliche Nachfrage – ein klarer Vorteil für die langfristige Kapitalanlage.

Planbarkeit: Die zentrale Lage sorgt für kontinuierlich attraktive Renditen und macht die Immobilie zu einem nachhaltigen Investment.

Hinweis für Kaufinteressenten

Um den Ablauf für alle Beteiligten effizient und transparent zu gestalten, bitten wir Sie, vor einer ersten Besichtigung eine aktuelle Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank vorzulegen. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass wir ausschließlich ernsthafte Kaufinteressenten zusammenbringen und Ihnen einen reibungslosen Besichtigungsprozess ermöglichen.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.



KONTAKT info@mmj-immobilien.de | www.mmj-immobilien.de

BÜRO
MMJ Immobilien GmbH
Galeriestraße 6a
80539 München

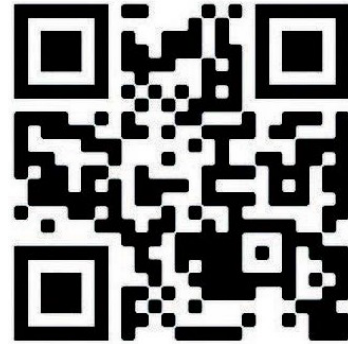
DIREKTER ANSPRECHPARTNER
Marcelo Miranda Jahn
+49 176 62992781
mirandajahn@mmj-immobilien.de

Herr Marcelo Miranda Jahn
+49 176 62992781
mirandajahn@mmj-immobilien.de

NACHWEIS

Der/die Interessent.in bestätigt, dass er/sie das oben genannte Objekt von der MMJ Immobilien GmbH nachgewiesen bekommen hat oder bei ihm/ihr der Kaufentschluss durch die Beratung ausgelöst wurde.

Bei Zustellung dieses Exposés per Post, E-Mail oder über andere Vertriebswege gilt die Möglichkeit zum Abschluss eines Hauptvertrages als durch uns nachgewiesen, wenn uns der/die Interessent.in nicht innerhalb von 3 Tagen schriftlich und unter Angabe der Quelle mitteilt, dass ihm/ihr die Möglichkeit zum Abschluss eines Hauptvertrages bereits andererseits nachgewiesen wurde.



Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns von Eigentümer.in bzw. Verkäufer.in gegeben wurden. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Dieses Exposé bildet eine Vorabinformation; als Rechtsgrundlage dient allein der notarielle Kaufvertrag.

Mit diesem Exposé wird der/die Interessent.in in die Lage versetzt, sich auch selbständig und direkt mit dem/der Eigentümer.in/Verkäufer.in oder dessen Beauftragten (z.B. Makler.in) in Verbindung zu setzen und Verhandlungen aufzunehmen. Deshalb verpflichtet sich der/die Interessent.in bei Wahl dieser Möglichkeit, unser Immobilienbüro umgehend vom Endergebnis der Verhandlungen zu informieren. Es sind Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten von Käufer.in zu tragen.

Das Angebot ist nur für den/die Empfänger.in bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte haftet der/die Angebotsempfänger.in.

RUFEN SIE AM BESTEN GLEICH AN, UM IHREN PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN ZU VEREINBAREN!

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.innen. Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.

ANMERKUNG Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und BITTEN SIE UM ANGABE IHRER KONTAKTDATEN (Name, Vorna- me, Adresse, Telefon, Mail). Vielen Dank.

Im Anschluss übersenden wir Ihnen gerne das ausführliche Exposé mit allen Unterlagen. Damit Sie einen guten Eindruck von unserem Objekt erhalten, laden wir Sie nach einem telefonischen Informationsgespräch gerne zu einer Besichtigung ein.

Vielen Dank!

Herr Marcelo Miranda Jahn
+49 176 62992781
mirandajahn@mmj-immobilien.de

Herr Marcelo Miranda Jahn
+49 176 62992781
mirandajahn@mmj-immobilien.de

