



ObjektNr.: SIW-3809 - Weidenweg 20 91058 Erlangen / Tennenlohe

**Klein, aber fein und bald Mein!
25m² für Studenten in Eltersdorf!
Hier sollten Sie jetzt investieren**

Lage



Erlangen
/ Tennenlohe

Objekttyp



Etagenwohnung

Wohnfläche



ca. 25 m²

Anzahl Zimmer



1

Kaufpreis



105.000,00 €

Daten im Überblick

Kategorie		Klasse	D
Objektart	Wohnung	Warmwasser	Ja
Objekttyp	Etagenwohnung	enthalten	
Nutzungsart	Wohnen		
Vermarktungsart	Kauf	Ausstattung	
Flächen		Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Wohnfläche	ca. 25 m ²	Balkon	Ja
Anzahl Zimmer	1	Bauweise	Massiv
Energiedaten		Küche	Einbauküche, offene Küche
Baujahr	1992	Verwaltung	
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Vermietet	Ja
Endenergieverbrauch	99,5 kWh/(m ² a)	Preise	
gültig bis	24.06.2029	Kaufpreis	105.000,00 €
Baujahr lt.	1992	Käufer-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Energieausweis wesentlicher	Gas		
Energieträger			

Beschreibung

Attraktive 1-Zimmer-Studentenwohnung mit Balkon in Erlangen-Eltersdorf – bereits vermietet.

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in Erlangen-Eltersdorf anbieten zu können. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines 1993 in solider Massivbauweise errichteten Wohnhauses. Das Gebäude wurde ursprünglich als Studentenwohnanlage konzipiert. Die Wohnung kann jedoch ebenso an Nicht-Studenten vermietet werden.

Mit einer Wohnfläche von ca. 25 m² überzeugt die Einheit durch einen funktionalen und durchdachten Grundriss. Im Eingangsbereich ist ausreichend Platz für eine Pantryküche vorhanden. Der Wohn- und Schlafbereich bietet Zugang zum Balkon, von dem aus Sie einen grünen und nahezu uneinsehbaren Ausblick genießen.

Die Küche ist kompakt, jedoch für die Wohnungsgröße ausreichend. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.

Vermietung & Rendite

- Die Wohnung ist aktuell seit 09/2023 vermietet.
- Kaltmiete: 400,00 € monatlich
- Betriebskosten: ca. 100,00 € monatlich (Stand 2025, inkl. Heizkostenvorauszahlung)

Damit eignet sich die Immobilie ideal als Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen.

Fazit:

Ein standortstarkes Investment mit bestehendem Mietverhältnis in einer gefragten Universitätsstadt. Ein sehr freundlicher Mieter ist schon vorhanden, dadurch sofortige Mieteinnahmen.

Lage

Attraktiver Standort für Studenten

Erlangen zählt zu den gefragtesten Universitätsstädten Deutschlands. Der Stadtteil Eltersdorf bietet Studierenden eine ruhige, bezahlbare Wohnlage mit guter Anbindung an die Friedrich-Alexander-Universität (FAU) sowie die Innenstadt. Die Kombination aus Nähe zur Universität und entspanntem Wohnumfeld sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach Studentenwohnungen.

Infrastruktur und Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung. Größere Einkaufszentren, die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof Erlangen sind schnell erreichbar – ein wichtiger Faktor für den studentischen Alltag.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung (Auto & ÖPNV)

Objekt-Nr.: SIW-3809

Christian Sauer
Eilgutstraße 9
90443 Nürnberg

Telefon: 0911 2477 7500
Email: c.sauer@spardaimmobilienvelt.de
www.spardaimmobilienvelt.de

Die Nähe zur A73 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Erlanger Innenstadt, der Universität sowie der Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen.

Mit Busverbindungen besteht eine zuverlässige Anbindung an den Hauptbahnhof, die Innenstadt und die Universitätsstandorte – ideal für Studierende ohne eigenes Auto.

Hohe Vermietbarkeit & solides Anlagepotenzial

Die Lage in einem gewachsenen Wohngebiet mit studentischer Prägung bietet Kapitalanlegern eine stabile Vermietbarkeit. Kleine Wohneinheiten wie diese sind in Erlangen besonders gefragt und zeichnen sich durch geringe Leerstandsrisiken und eine nachhaltige Mietnachfrage aus.

Grünes Umfeld & Freizeitwert

Eltersdorf überzeugt durch ein ruhiges, grünes Umfeld mit Feldern, Wiesen und Naherholungsflächen in direkter Nähe. Diese bieten Studierenden einen attraktiven Ausgleich zum Uni-Alltag und steigern die Wohnqualität.

Freizeit- und Sportmöglichkeiten

Sportvereine, Fitnessstudios sowie Rad- und Laufstrecken befinden sich in der Umgebung. Darüber hinaus stehen die vielfältigen Freizeit-, Kultur- und Sportangebote der Stadt Erlangen kurzfristig zur Verfügung.

Ausstattung

- Duschbad
- Vinylboden (2017)
- neu modernisierter Balkon
- Münzwaschmaschine und -trockner im Keller

Sonstige Angaben

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 SIW-Immobilien spezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder zuhause@spardaimmobilienvelt.de



Flur mit Küchengereich



Zimmer



Bad



Treppenhaus



Grundriss

Objekt-Nr.: SIW-3809

Christian Sauer
Eilgutstraße 9
90443 Nürnberg

Telefon: 0911 2477 7500
Email: c.sauer@spardaimmobilienvelt.de
www.spardaimmobilienvelt.de



Ihre Baufinanzierung, einzigartig wie Ihre Immobilie

Jetzt ist der perfekte Zeitpunkt, um Ihre Immobilie zu finanzieren.

- Baufinanzierung
- Modernisierungskredite
- Zinssicherung
- staatliche Förderungen

Wir helfen Ihnen bei dem komplexen Thema Baufinanzierung!

Das Baufinanzierungsangebot ist enorm, neben dem Weg zur eigenen Hausbank, recherchiert man im Internet.

Sparen Sie sich das mühsame und zeitaufwändige Vergleichen.

Wir übernehmen das für Sie, indem wir aus über 400 Anbietern das beste Angebot für Sie finden. Zusätzlich prüfen wir für Sie, ob ein KfW-Darlehen oder eine KfW-Förderung für Ihr Vorhaben in Frage kommt und von Vorteil wäre.

So können Sie sich sicher sein, dass Sie Ihre Immobilie zu den besten Konditionen umsetzen können.

Wir unterstützen Sie, damit Ihre Immobilie bestmöglich finanziert wird. Darauf können Sie Vertrauen.

Objekt-Nr.: SIW-3809

Christian Sauer
Eilgutstraße 9
90443 Nürnberg

Telefon: 0911 2477 7500
Email: c.sauer@spardaimmobilienvelt.de
www.spardaimmobilienvelt.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Christian Sauer

SpardalimmobilienWelt GmbH

Eilgutstraße 9

90443 Nürnberg

Telefon: 0911 2477 7500

E-Mail: c.sauer@spardaimmobilienvelt.de

Web: www.spardaimmobilienvelt.de



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Objekt-Nr.: SIW-3809

Christian Sauer
Eilgutstraße 9
90443 Nürnberg

Telefon: 0911 2477 7500
Email: c.sauer@spardaimmobilienvelt.de
www.spardaimmobilienvelt.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 (Geltungsbereich) Die nachfolgenden Bestimmungen regeln in Ergänzung zu den gesetzlichen Vorschriften die Vertragsbeziehungen zwischen dem Vertragspartner und der SpardalmobilienWelt GmbH. Sie enthalten zugleich die nach § 312c BGB in Verbindung mit § 1 BGB-InfoV und § 312e BGB in Verbindung mit § 3 BGB-InfoV vorgeschriebenen Hinweise und Informationen nach dem Fernabsatzgesetz. Mit Zustandekommen des Maklervertrages werden diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen in den Vertrag mit einbezogen. Der Vertragspartner hat die Möglichkeit, die AGB herunterzuladen oder auszudrucken.

§ 2 (Vertragsbestimmungen) Die im Internetauftritt und in den Filialen der Sparda-Bank Nürnberg e.G. vorgehaltenen Informationen und Offerten zu den zu vermietenden bzw. zu verkaufenden Objekten stellen unverbindliche Aufforderungen zur Abgabe von Angeboten dar. Als Maklervertrag ist nachfolgend der zwischen dem Vertragspartner und der SpardalmobilienWelt GmbH zustande kommende Vertrag zu verstehen. Dieser Vertrag wird geschlossen, wenn die SpardalmobilienWelt GmbH das Angebot des Vertragspartners zum Abschluss eines Maklervertrages annimmt. Nimmt der Vertragspartner schriftlich, telefonisch oder elektronisch - beispielsweise durch Verwendung und Zusendung des elektronischen „Webkontakte“ - Kontakt mit der SpardalmobilienWelt GmbH auf, so kommt der Maklervertrag insbesondere durch Unterbreitung eines Angebotes zum Vertragsschluss oder durch Zusendung eines Exposes über das/die interessierenden Objekte durch die SpardalmobilienWelt GmbH zustande. Die SpardalmobilienWelt GmbH behält sich grundsätzlich die schriftliche Fixierung des Maklervertrages bzw. eine schriftliche Bestätigung über den Abschluss mit dem Vertragspartner vor. Lediglich der Maklervertrag ist für den Verbraucher entsprechend des nachfolgenden § 6 widerrufbar. Als Hauptvertrag gilt der zwischen dem Vertragspartner und dem Eigentümer/Vermieter zustande gekommene Vertrag.

§ 3 (Art und Umfang des Angebotes) Die Dienste der SpardalmobilienWelt GmbH beziehen sich auf die Vermittlung von Wohnungen und Häusern zur Miete oder zum Kauf durch den Vertragspartner. Die angebotenen und bezeichneten Objekte werden regelmäßig durch die SpardalmobilienWelt GmbH aktualisiert. Bei aller Sorgfalt kann die SpardalmobilienWelt GmbH keine Gewähr dafür übernehmen, dass die vom Eigentümer/Vermieter unterbreiteten Angebotsangaben richtig sind und dass die angebotenen Objekte im Augenblick des Zugangs der Offerte des Vertragspartners noch verfügbar sind. Die verwendeten Angaben erfolgen gemäß den der SpardalmobilienWelt GmbH erteilten Auskünften, insbesondere der Objektangaben. Die SpardalmobilienWelt GmbH ist nicht verpflichtet, diese Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen. Dies gilt insbesondere für Flächenangabe, Ausstattung, Alter des Objektes, Baugenehmigung etc.

§ 4 (Pflichten) Die von der SpardalmobilienWelt GmbH gemachten Angaben sind vom Vertragspartner streng vertraulich zu behandeln. Der Vertragspartner ist nur befugt, die durch Zugriff auf die Internetpräsenz der SpardalmobilienWelt GmbH oder in anderer Weise gewonnenen Informationen persönlich und im Zusammenhang mit dem konkreten Interesse an dem Erwerb oder der Anmietung der nachgefragten Objekte zu verwenden. Es ist dem Vertragspartner untersagt, die gewonnenen Informationen und Angaben an Dritte weiterzugeben. Jede andere Nutzung, insbesondere zu gewerblichen Zwecken, ist untersagt. Die Weitergabe verpflichtet den Vertragspartner zur Zahlung der Provision, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt.

§ 5 (Provision) Der Provisionsanspruch der SpardalmobilienWelt GmbH entsteht, sobald durch die Vermittlung oder aufgrund des Nachweises ein Hauptvertrag zustande kommt. Für die Entstehung des Anspruches ist die Mitursächlichkeit der SpardalmobilienWelt GmbH am Abschluss des Hauptvertrages ausreichend. Der Anspruch der SpardalmobilienWelt GmbH auf die Provision wird mit Abschluss des Hauptvertrages fällig. Sollte keine anderslautende Vereinbarung getroffen worden sein, so ist die Provision sofort innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug zu zahlen. Die Rechnungslegung erfolgt aufgrund einer abgeschlossenen Provisionsvereinbarung oder, sofern nichts anderes vereinbart ist, nach der im Angebot/in der Offerte ausgewiesenen Provision

(Courrage). Der Provisionsanspruch entsteht insbesondere auch dann, wenn durch die Vermittlung oder aufgrund des Nachweises durch die SpardalmobilienWelt GmbH der Abschluss des Hauptvertrages zu Bedingungen erfolgt, die vom Angebot abweichen oder der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen gleichwertigen Vertrag erreicht wird. Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, wenn der Vertragspartner den Maklervertrag widerruft bzw. sich auf andere Weise von diesem Vertrag löst oder der Hauptvertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes aufgelöst oder aus anderen, in der Person des Vertragspartners liegenden Gründen rückgängig gemacht oder nicht erfüllt wird. Sind die Angebote der SpardalmobilienWelt GmbH dem Vertragspartner bereits von anderer Seite unterbreitet worden und werden bereits darüber Verhandlungen geführt, hat der Vertragspartner der SpardalmobilienWelt GmbH schriftlich per Einschreiben mitzuteilen, von welcher Seite das Angebot erfolgt ist. Erfolgt eine derartige Mitteilung später als sieben Tage, so gilt der Nachweis des Objektes durch die SpardalmobilienWelt GmbH als erbracht. Vom Abschluss des Hauptvertrages ist der SpardalmobilienWelt GmbH durch den Vertragspartner unverzüglich Mitteilung zu machen. Die Mitarbeiter der SpardalmobilienWelt GmbH haben Anspruch auf Anwesenheit bei Abschluss des Hauptvertrages, auf rechtzeitige Terminmitteilung sowie auf eine Vertragsabschrift einschließlich aller Nebenabreden.

§ 6 (Widerrufsrecht für Verbraucher) Handelt es sich bei dem Vertragspartner um einen Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, so hat dieser das Recht, die zum Zustandekommen des Maklervertrages führende Erklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen schriftlich (zum Beispiel mittels Brief, Fax, E-Mail) gegenüber der SpardalmobilienWelt GmbH zu widerrufen. Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der zweiwöchigen Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufes an die SpardalmobilienWelt GmbH. Dabei ist der Widerruf zu richten an:

SpardalmobilienWelt GmbH Eilgutstraße 9 90443 Nürnberg Telefon: 0911/24 77 500 Telefax: 0911/24 77 501 E-Mail: zuhause@spardaimmobilienvelt.de

Im Falle eines wirksamen Widerrufs ist der Verbraucher nicht mehr an den Maklervertrag gebunden. Beiderseits empfangene Leistungen sind zurückzugewähren und gegebenenfalls gezogene Nutzungen herauszugeben. Bereits vom Verbraucher erbrachte Zahlungen werden von der SpardalmobilienWelt GmbH an ihn zurückerstattet. Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn die SpardalmobilienWelt GmbH mit der Ausführung der Dienstleistungen mit der ausdrücklichen Zustimmung des Verbrauchers vor Ende der Widerrufsfrist begonnen hat oder der Verbraucher diese selbst veranlasst hat.

§ 7 (Haftung) Schadensersatzansprüche des Vertragspartners aus dem Maklervertrag, gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere wegen Verletzung von Pflichten aus dem Schuldverhältnis und aus unerlaubter Handlung, sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht, soweit gesetzlich zwingend gehaftet wird, insbesondere in Fällen des Vorsatzes und grober Fahrlässigkeit, bei Verletzung von

Leben, Körper oder Gesundheit, wegen der Übernahme einer Garantie für das Vorhandensein einer Eigenschaft, bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten oder nach dem Produkthaftungsgesetz. Eine Änderung der Beweislast zum Nachteil des Vertragspartners ist mit den vorstehenden Regelungen nicht verbunden.

§ 8 (Erfüllungsort und Gerichtsstand) Die Geschäftsräume der SpardImmobilienWelt GmbH sind für beide Teile Erfüllungsort, wenn der Vertragspartner Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist oder es sich bei ihm um eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlichrechtliches Sondervermögen handelt oder sich sein Wohnsitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland befindet. Das am Erfüllungsort geltende Recht ist maßgebend für alle Rechtsbeziehungen zwischen dem Vertragspartner, der Unternehmer ist, und der SpardImmobilienWelt GmbH, und zwar auch dann, wenn der Rechtsstreit im Ausland geführt wird. Ist der Vertragspartner Unternehmer oder handelt es sich bei ihm um eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlichrechtliches Sondervermögen, so kann die SpardImmobilienWelt GmbH am Gerichtsstand des Erfüllungsortes klagen und nur an diesem Gerichtsstand verklagt werden. Für das Mahnverfahren ist ausschließlich der allgemeine Gerichtsstand des Antragsstellers (SpardImmobilienWelt GmbH) zuständig.

§ 9 (Schlussbestimmung) Sollte eine Bestimmung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unwirksam sein, so sollen die Geschäftsbedingungen im Übrigen ihre Rechtswirksamkeit behalten. Der Vertragspartner und die SpardImmobilienWelt GmbH sind in diesem Falle gehalten, die ungültige oder unwirksame Bestimmung durch eine ähnliche zu ersetzen, welche dem Inhalt der Geschäftsbedingungen und dem daran zum Ausdruck gebrachten Willen weitestgehend entspricht.

Verbraucherinformationen

Nach der EU-Verordnung Nr. 524/2013 über die Online-Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten ist für Verbraucher die Möglichkeit vorgesehen, Streitigkeiten mit Unternehmern im Zusammenhang mit Online-Kaufverträgen oder Online-Dienstleistungsverträgen außergerichtlich über eine Online-Plattform (OS-Plattform) beizulegen.

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden:

<http://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Verbraucher haben die Möglichkeit, diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten zu nutzen. Gesetz über die Alternative Streitbeilegung in Verbrauchersachen (VSBG): Das Gesetz gilt für Streitigkeiten über vertragliche Verpflichtungen aus Kauf- oder Dienstleistungsverträgen zwischen Verbraucher und Unternehmen.

Um Ihnen eventuell vergebliche Kosten und Mühen der alternativen Streitbeilegung nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) zu ersparen, klärt unser Unternehmen juristische Streitigkeiten direkt nach dem ordentlichen Gerichtsverfahren. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die SpardImmobilienWelt GmbH grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet:

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung

Littenstraße 10

10179 Berlin

Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter www.ombudsmann-immobilien.net.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Spardaimmobiliens Welt GmbH, Eilgutstraße 9, 90443 Nürnberg, Tel.: 0911 2477 7500, Fax.: , E-Mail: zuhause@spardaimmobilienvw.de, mittels einer eindeutigen Erklärungen (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigelegte Muster-Widerrufsformular* versenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.