



## 91052 Erlangen

# Gemütliche 1-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in Erlangen



**580 €**

Kaltmiete

**32 m²**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))



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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	32 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.01.2029
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	43.50
Primär-Energieträger	FERN

### Preise & Kosten

Kaltmiete	580 €
Warmmiete	690 €
Nebenkosten	110 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	110 €
Gesamtbelastung brutto	690 €
provisionspflichtig	×
Kaution	1.740 €

### Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

seniorenfreundlich ✓

### Fahrrad

Personen-Fahrrad ✓

### Küche

Einbauküche ✓



## Beschreibung

Diese gepflegte und seniorengerecht gestaltete 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss in zentraler Lage von Erlangen. Ein Aufzug bringt Sie bequem und barrierefrei bis vor die Wohnungstür und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort im Alltag.

Auf ca. 32 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdacht geschnittener Grundriss, der den vorhandenen Raum optimal nutzt. Der helle Wohn- und Schlafbereich wird durch ein großes bodentiefes Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wodurch eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre entsteht.

Die integrierte Einbauküche ist funktional ausgestattet und verfügt über alle wichtigen Elektrogeräte. Sie bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum und ermöglicht es, bequem und entspannt zu kochen. Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist funktional und verfügt über eine bodengleiche Dusche.

Im Keller des Hauses befindet sich ein Waschraum, der den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht. Dort sind eine Waschmaschine sowie ein Trockner installiert, welche per Münzeinwurf zu bedienen sind.

Dank der kompakten Größe und der durchdachten Ausstattung eignet sich die Wohnung ideal für Senioren, die ein komfortables und barrierefreies Zuhause suchen, ebenso wie für Studierende die zentral in Erlangen wohnen möchten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage im Herzen von Erlangen – einer lebendigen Stadt mit hervorragender Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur.

Die Gebbertstraße ist eine durchmischte Wohn- und Dienstleistungsstraße mit Nähe zu vielfältigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und Dienstleistern. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, die eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, zu medizinischen Einrichtungen sowie zu kulturellen Angeboten ermöglichen.

Die Lage zeichnet sich besonders durch ihre verkehrstechnische Anbindung aus: Über die nahe Werner-von-Siemens-Straße ist ein schneller Anschluss an die BAB 73 vorhanden, über die B 4 sind Nürnberg und andere umliegende Zentren binnen weniger Minuten erreichbar.

Die Innenstadtlage bietet zugleich kurze Wege zu städtischen Grünflächen, dem Schlossgarten, dem Botanischen Garten der Universität und zu städtischen Freibereichen, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen. Zudem profitieren Bewohner von der Nähe zu Einkaufsstraßen, Fachärzten und Freizeit- und Kulturangeboten der Stadt.

Insgesamt verbindet diese Adresse urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität, einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einer guten Verkehrsanbindung – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

## Sonstige Angaben

**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.







**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN





## Ihre Immobilienspezialisten

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

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09131 - 82 89 00 0**

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen  
[erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)