



## 91054 Erlangen

# Exklusive 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Stellplatz und EBK am Theaterplatz Erlangen



**1.600 €**

Kaltmiete

**94 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ISF GmbH / Mitwohnzentrale  
Franken**

Franken

Tel.: 0911-19430

[info@mitwohnzentrale-franken.de](mailto:info@mitwohnzentrale-franken.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Allgemeine Infos

Ab-Datum	07.01.2026
max. Personen	3

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.600 €
Warmmiete	1.780 €
Nebenkosten	180 €
Kaution	4.800 €



## Ausstattung

---

### möbliert

moebliert.moeb

voll möbliert

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Balkon, Duschbad, Gäste-WC, Telefonanschl., Einbauküche, separate Küche, Zentralheizung, Fliesenboden, PKW-Stellplatz, Geschirrspüler, Vinylboden



## Beschreibung

In absoluter Bestlage Erlangens direkt am renommierten Theaterplatz befindet sich diese stilvolle und großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung. Die Kombination aus perfekter Innenstadtlage, durchdachter Raumaufteilung, modernem Komfort und einem eigenen Stellplatz im ruhigen Innenhof macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Mieter.

Mietkonditionen: Miete inkl. Stellplatz 1.600,- €; Nebenkostenvorauszahlung 180,- €; Strom ist separat vom Mieter bei einem Energieversorger anzumelden.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen, einladenden Flur, der sämtliche Wohnbereiche intelligent miteinander verbindet. Rechter Hand befindet sich das separate WC, praktisch gelegen für Gäste. Links öffnet sich das große Wohnzimmer mit seinem beeindruckenden, fast schon ikonischen Blick auf den Theaterplatz – ein Highlight, das den Wohnraum besonders macht. Ebenfalls linker Hand liegt ein flexibel nutzbares Zimmer, ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder perfekt für ein separates Homeoffice. Am Ende des Flurs befindet sich das modern geflieste Badezimmer in stilvollem Blau, ausgestattet mit einer bodentiefen Dusche und angenehm hell gestaltet. Rechter Hand liegt die große Wohnküche, die durch ihre Großzügigkeit und den direkten Zugang zum XL-Balkon beeindruckt. Die Küche bietet genügend Platz für einen geräumigen Essbereich und ist mit einer hochwertigen Einbauküche samt Markengeräten ausgestattet – im Mietpreis bereits enthalten. Der Balkon selbst öffnet sich zum ruhigen Innenhof und bietet Platz zur Erholung. Von der Küche aus gelangt man in den separaten Schlaftrakt. Ein großzügiger Vorraum (halbes Zimmer) eignet sich ideal als Ankleidezimmer oder privater Arbeitsbereich. Dahinter befindet sich das geräumige, helle Schlafzimmer, das mit seiner Größe und Ruhe besticht. Diese Wohnung ist eine absolute Traumimmobilie für alle, die Wert auf gehobenes Wohnen in bester Innenstadtlage legen. Große Räume, hochwertige Ausstattung, ein unschlagbarer Blick und ein eigener großer, überdachter Stellplatz machen das Angebot zu einer echten Rarität.

## Sonstige Angaben

unmöbliert, HMV, Denkmalgeschützt, Altbau, Neu renoviert, Mehrfam.haus  
Energieausweis  
Art nicht benötigt



















