



**91052 Erlangen**

# Modernes Stadthaus mit Dachterrasse



**2.400 €**

Kaltmiete

**148 m²**

Wohnfläche

**239 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Limpert-Immobilien**

Julius von Witzleben

Tel.: +49 9131 39006

[info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	148 m²
Grundstücksfläche	239 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Wohneinheiten	1

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.04.2026
--------------	------------

## Zustand

Baujahr	2007
---------	------

## Preise & Kosten

Kaltmiete	2.400 €
Warmmiete	2.505 €
Nebenkosten	105 €
Kaution	7.200 €

## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.01.2026
gültig bis	12.01.2036
Baujahr (Haus)	2007
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	90,50
Primär-Energieträger	Fernwärme



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung



### Stellplatzart

Garage





## Beschreibung

Modernes Niedrigenergie-Stadthaus in zentraler Lage der Erlanger Innenstadt, errichtet nach energetischen Gesichtspunkten gemäß EnEV inklusive Vollwärmeschutz.

Bei dieser sehr ansprechenden, zweigeschossigen Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2007 handelt es sich um eine Immobilie mit gehobener Innenausstattung. Der nach Süd-Westen ausgerichtete Garten lädt zum Entspannen ein. Insgesamt stehen sechs attraktive Zimmer zur Verfügung, ergänzt durch zwei Badezimmer mit Fußbodenerwärmung sowie ein separates Gäste-WC.

Der offene Wohnbereich wird durch eine neuwertige, hochwertige Einbauküche ergänzt, die sich harmonisch zum Wohnraum hin öffnet. Der Wohnbereich ist optisch durch eine hüfthohe Trennwand abgeteilt.

Das Haus verfügt über Echtholzdielen im Erdgeschoss; die Kinder- und Schlafzimmer sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie über Fernwärme. Neben dem Heizungskeller stehen zwei weitere Kellerräume zur Verfügung. Eine Einzelgarage befindet sich direkt auf dem Grundstück und ist bequem über den Garten erreichbar.

Raumaufteilung:

- a) Erdgeschoss: Wohn/Essen ca. 36,55m<sup>2</sup>; Küche ca. 7,98m<sup>2</sup>; Gäste-WC ca. 1,82m<sup>2</sup>; Diele ca. 3,93m<sup>2</sup>
- b) 1. Obergeschoß: Eltern. ca. 16,53m<sup>2</sup>; Kind1 ca. 12,18m<sup>2</sup>; Arbeiten/Gast ca. 10,00m<sup>2</sup>; Diele ca. 2,43m<sup>2</sup>; Bad ca. 7,65m<sup>2</sup>;
- c) 2. Obergeschoß: Kind2 ca. 16,16m<sup>2</sup>; Bad ca. 6,28m<sup>2</sup>; Diele ca. 2,43m<sup>2</sup>; Kind3 ca. 12,18m<sup>2</sup>; Dachterrasse ca. 11,32m<sup>2</sup> (davon 1/2 = 5,66m<sup>2</sup>)
- d) Keller: Keller1 ca. 15,56m<sup>2</sup>; Keller2 ca. 23,97m<sup>2</sup>; Heizung ca. 5,85m<sup>2</sup>; Flur ca. 3,79m<sup>2</sup>

Bitte beachten Sie:

\*\*\*\*\*

1. Die gewünschte Mindest-Mietdauer beträgt 3 Jahre !
2. Anfragen werden nur bearbeitet, wenn Sie uns zusammen mit dem "Online Kontaktformular" ein paar freiwillige Angaben über sich selbst übermitteln, hierzu zählen z.B.: vollständiger Name und Postanschrift, Anzahl der Personen, beabsichtigte Mietdauer, Haustiere, etc. ... Alternativ dazu finden Sie auf unserer Homepage [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de) unter "DOWNLOADS" das Online-Formular "Auskunfftformular für Mieter". Besten Dank für Ihr Verständnis !

\*\*\*\*\*

## Lage

Das Hausgrundstück befindet sich in zentraler Innenstadtlage zwischen Bohlenplatz und Röthelheimpark und in unmittelbarer Nähe der Siemens Healthineers. Zu Fuß erreichen Sie verschiedene Restaurants, Cafés, Ärzte, Bäckereien und Supermärkte sowie Grün- und Parkanlagen. Die Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, nahe gelegene Arzthäuser, Kindergärten, Schulen etc. ist ausgezeichnet. Bemerkenswert ist sicherlich auch die unmittelbare Nähe zu SIEMENS, UNIVERSITÄT, Klinikzentren oder auch zur Franconian International-School, der Montessori-Schule und vielen anderen innerstädtischen Institutionen.

## Sonstige Angaben



Energieausweis:

- Verbrauchsausweis vom 12.01.2026
- Energieverbrauchskennwert 90,5 KWh/(m²a) = C
- Fernwärmeheizung
- Gebäude/ Anlagentechnik Bj. 2007



























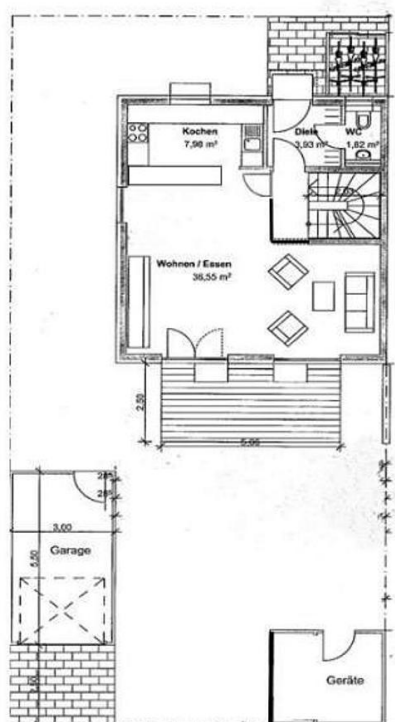








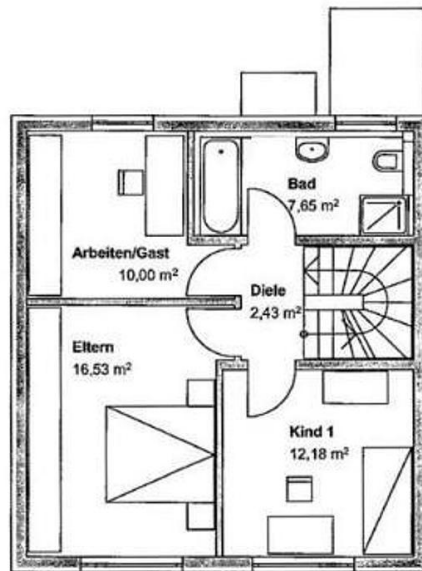
### Erdgeschoss







## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss

