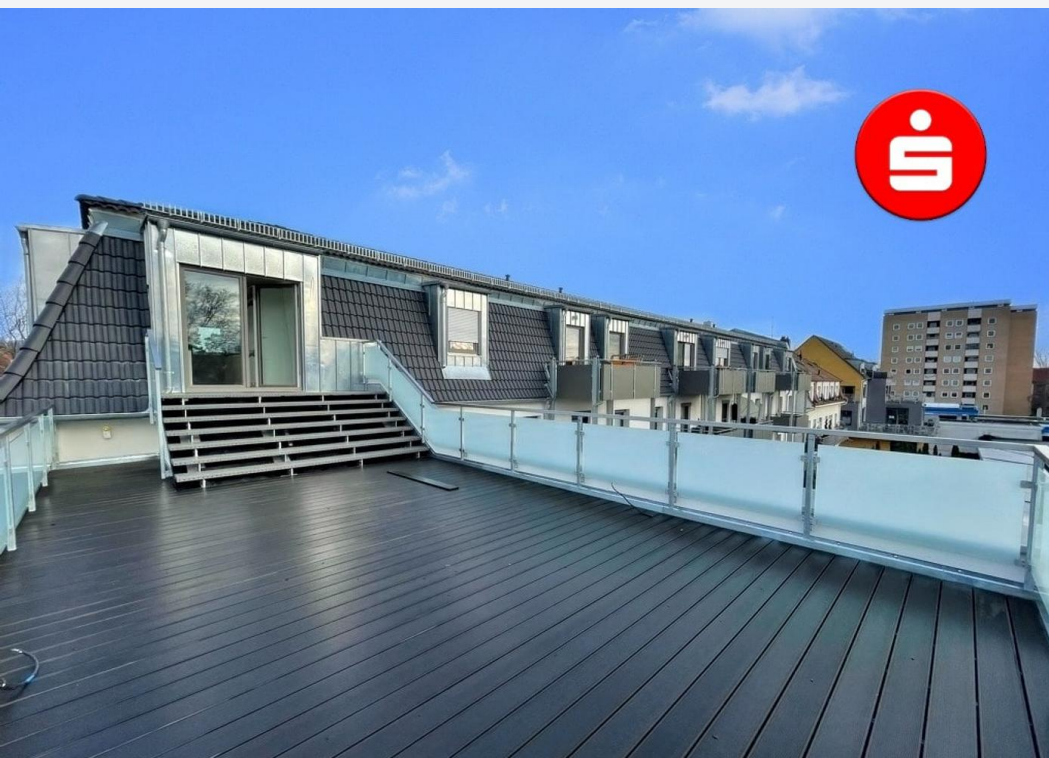




## 91052 Erlangen

# Maisonette-Wohnung mit atemberaubender Dachterrasse in Erlangen Ost!



**1.769 €**

Warmmiete

**80,74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4,6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Clarissa Sonnleithner

Tel.: 0911 230-1731

[clarissa.sonnleithner@sparkasse-nuernberg.de](mailto:clarissa.sonnleithner@sparkasse-nuernberg.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80,74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	4,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.509 €
Warmmiete	1.769 €
Nebenkosten	260 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	104 €
provisionspflichtig	×
Kaution	4.527 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.01.2023
gültig bis	23.01.2033
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	20,00
Primär-Energieträger	Wärmelieferung

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.02.2026
Ab-Datum	01.02.2026
vermietet	✓

## Zustand

Baujahr	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Energiety

KfW 55 ✓

### Bad

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse
- 2 -Zimmer & kleiner Mehrzweck-Raum (nutzbar z.B. als Ankleide)
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten inkludiert
- Balkon & Dachterrasse!
- Energieeffizienz KfW 55
- hochwertige Innenausstattung
- Glasfaser-Vorbereitung
- CAT 7 - Netzwerkverkabelung
- Heizung: Wasser-Luft-Wärme-Pumpe
- elektrisch bedienbare Rollläden
- Fußbodenheizung
- Fahrradbox im Innenhof
- Kellerabteil



## Beschreibung

Diese schöne Maisonette -Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 2022 mit fünf Wohneinheiten. Der Hauseingang befindet sich in einem schönen Innenhof.

Im 2. Obergeschoss angelangt betreten Sie die außergewöhnliche Wohnung über einen einladenden Flur. Gleich links befindet sich das Badezimmer, das mit Dusche, WC, Waschbecken & einem Waschmaschinen-Anschluss ausgestattet ist.

Nebenan liegt ein Mehrzweck-Raum, den Sie zum Beispiel als Ankleide oder als kleines Büro nutzen können. Geradeaus weiter gelangen Sie in das großzügige Schlafzimmer, das über einen eigenen Balkon verfügt. Hier können Sie Ihren ersten Kaffee oder Tee in der Früh genießen und den Tag beginnen.

Über eine Treppe im Flur erreichen Sie das obere Geschoss der Maisonette-Wohnung. Hier wird gekocht, gegessen & gewohnt! Eine hochwertige Küche mit einer großartigen Kochinsel ist in der Miete inkludiert.

Das atemberaubende Highlight ist die große Dachterrasse! Der Platz für einen großen Tisch, eine Sitz-Lounge und vielleicht einen Whirlpool garantieren Ihnen großartige Feiern und Momente im Freien! Mit wunderschönem Ausblick und einem angenehmen Wohngefühl durch den Bodenbelag zählt diese Dachterrasse zu den Perlen mitten in Erlangen.

Ein Kellerabteil rundet dieses Angebot ab.

Möchten Sie sich dieses Schmuckstück ansehen? Dann kontaktieren Sie mich gerne.

Zusammensetzung der Miete: Kaltmiete 1.509,- EUR + Nebenkosten 260,- EUR =  
1.769,- EUR Gesamtmiete

## Lage

Dieser kleine, aber feine Neubau befindet sich in Erlangen-Ost in der Nähe des Röthelheimparkes.

Nicht nur die Naturnähe ist hier ein Plus, sondern auch alle Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung, die für den täglichen Alltag entscheidend sind:

Siemens/Healthineers: 5 Min. mit dem Fahrrad  
FAU: 15 Min. mit dem Fahrrad  
Uni.Klinik: 10 Min. mit dem Fahrrad  
Einkaufen: 4 Min. mit dem Fahrrad  
Schlossgarten: 10 Min. mit dem Fahrrad  
Zentrum: 10 Min. mit dem Fahrrad

Bahnhof: 12 Min. mit dem Fahrrad  
Bus: 1 Min. zu Fuß  
A73: 8 Min. mit dem Auto

Fazit: Erlangen Ost - ein guter Ort zum LEBEN.





































Exposéplan, nicht maßstäblich