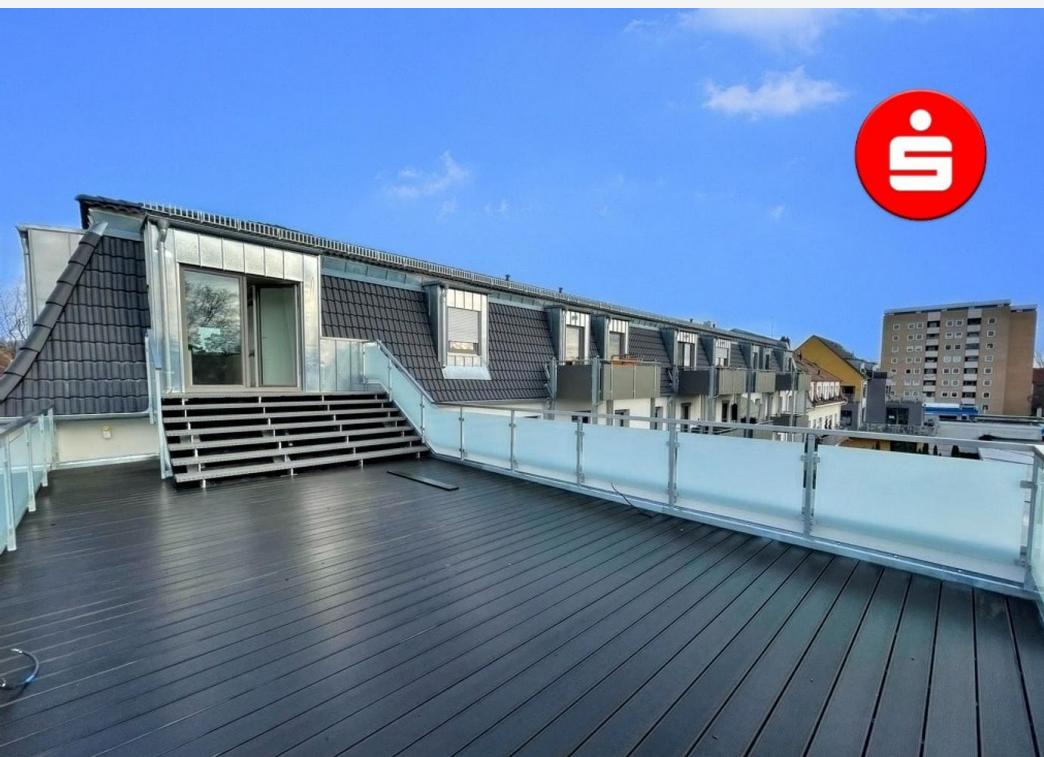




91052 Erlangen

Maisonette-Wohnung mit atemberaubender Dachterrasse in Erlangen Ost!



1.769 €

Warmmiete

80,74 m²

Wohnfläche

4,6 m²

Nutzfläche

2

Zimmer

 Sparkasse
Nürnberg

Makleraktivität erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Clarissa Sonnleithner

Tel.: 0911 230-1731

clarissa.sonnleithner@sparkasse-
nuernberg.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80,74 m ²
Nutzfläche	4,6 m ²
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
Ausstelltdatum	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

Bad

Dusche



Küche

Einbauküche ✓

Bodenbelag

Fliesen



Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert

ja

Energiertyp

KfW 55 ✓

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.











