91052 Erlangen

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in Erlangen-Ost

1.534 €
Warmmiete

76,23 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Clarissa Baier
Tel.: 0911 230-1731
Clarissa.Baier@Sparkasse-Nuernberg.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,23 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	23.01.2023
gültig bis	23.01.2033
Baujahr (Haus)	2022
Endenergiebedarf	20,00
Primär-Energieträger	Wärmelieferung
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.304 €
Warmmiete	1.534 €
Nebenkosten	230 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	100 €
provisionspflichtig	✗
Kaution	3.912 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.06.2025
Ab-Datum	01.06.2025
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Küche	
Einbauküche	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Energietyp	
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-Wohnung

- Einbauküche mit hochwertigen Geräten inkludiert

- Energieeffizienz KfW 55

- hochwertige Innenausstattung

- Glasfaser / M-Net

- CAT 7 - Netzwerkverkabelung

- Heizung: Wasser-Luft-Wärme-Pumpe

- elektrisch bedienbare Rollläden

- Fußbodenheizung

- Fahrradbox im Innenhof

- Kellerabteil vorhanden

Beschreibung

Ihr neues Zuhause in Erlangen-Ost – Stilvoll, modern und energieeffizient!

Diese einladende und hochwertig ausgestatteten 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Wohnkomplexes aus dem Jahr 2022 und bietet auf großzügigen 76,23 m² Wohnfläche genügend Platz. Hier vereinen sich durchdachtes Design, gehobene Ausstattung und eine erstklassige Lage zu einem perfekten Wohnkonzept.

Beim Betreten der Wohnung heißt Sie ein heller Flur willkommen, der direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht – das Herzstück dieser Wohnung. Hier verschmelzen Wohnen, Essen und Kochen zu einer harmonischen Einheit, die Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die großen Fensterfronten fluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten ist bereits integriert und bietet durch ihre durchdachte Anordnung optimale Arbeitsflächen. Der angrenzende Essbereich lädt zu geselligen Abenden mit Freunden ein, während die gemütliche Wohnlandschaft der perfekte Ort zum Entspannen ist.

Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein Bett und einen großzügigen Schrank. Elektrisch bedienbare Rollläden sorgen für angenehme Verdunkelung und zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Highlight ist das modern ausgestattete Badezimmer, das mit hochwertigen Materialien und einer durchdachten Anordnung punktet.

Die Mietkosten setzen sich wie folgt zusammen: Nettokaltmiete 1.304 € plus Nebenkosten 230 €, sodass sich eine monatliche Gesamtmiete von 1.534 € ergibt.

Machen Sie diesen modernen Wohntraum zu Ihrem neuen Zuhause! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Lage

Dieser kleine, aber feine Wohnkomplex 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.

TRH
Küche
Flur
Balkon
Wohnen
Schlafen
Flur
Bad

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Sparkasse Nürnberg