



91052 Erlangen

Schöne Zweizimmerwohnung mit Balkon



635 €

Kaltmiete

63,87 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert Immobilien

Jasmin Erlich

Tel.: 09131 39006

jasmin.erlich@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63,87 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-10-01
--------------	------------

Preise & Kosten

Kaltmiete	635 €
Warmmiete	845 €
Nebenkosten	210 €
Kautionstext	1.271

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1993
----------------	------

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Dachboden	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Großzügige 2-Zi-Wohnung mit Südbalkon in den Innenhof
Küche mit Einbauküche
Die Wohnung ist komplett mit Parkettboden ausgestattet
Großzügiges hell gefliestes Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, Fenster und Waschmaschinenanschluss
Zentralheizung (Fernwärme)
Zur Wohnung gehört ein Dachbodenabteil und 1 Tiefgaragen-Stellplatz
Lift im Haus



Beschreibung

Diese gepflegte Zweizimmerwohnung aus dem Jahr 1993 steht ab dem 1. Oktober 2026 zur Vermietung zur Verfügung. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von rund 64 Quadratmetern und verfügt über ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Die Räumlichkeiten sind mit Parkettböden ausgestattet und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Zur Ausstattung gehört eine praktische Einbauküche, die bereits vorhanden ist. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet, was für ausreichend Belichtung und Belüftung sorgt.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Für weiteren Stauraum steht ein Abstellraum zur Verfügung. Der ausgebauten Dachboden bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung innerhalb des Gebäudes.

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung mit Fernwärme beheizt, was einen komfortablen Wohnalltag ermöglicht. Ein Personenaufzug im Gebäude erleichtert den Zugang zu den Wohneinheiten.

Zur Immobilie gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage, der gegen eine monatliche Gebühr von 65 Euro angemietet werden kann und somit einen geschützten Parkplatz bietet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet, das durch seine ruhige und gleichzeitig zentrumsnahe Lage überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern und bietet eine gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des Einzelhandels sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch gastronomische Angebote wie Restaurants, Cafés und Imbisse befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der öffentliche Nahverkehr mit Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Erlanger Stadtzentrum sowie den Hauptbahnhof. Von dort bestehen direkte Verbindungen nach Nürnberg, Fürth und weitere Städte der Region. Für Autofahrer sind die Auffahrten zur A3 und A73 in ca. zehn bis fünfzehn Minuten erreichbar, wodurch eine gute überregionale Anbindung gewährleistet ist.

Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen. Kindergärten und Grundschulen befinden sich im Umkreis von etwa ein bis zwei Kilometern. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind ebenfalls gut erreichbar. Die Friedrich-Alexander-Universität ist vom Standort aus in etwa zehn bis fünfzehn Minuten mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Für die Freizeitgestaltung bieten sich vielfältige Möglichkeiten. Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Sportvereine, Schwimmbäder und Fitnessstudios befinden sich in der näheren Umgebung. Die Erlanger Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen wie dem Markgrafentheater und

Sonstige Angaben

Die Wohnung wird frisch gestrichen und gereinigt übergeben.































