## 91054 Erlangen

# HEGERICH: Modernes Wohnen in Erlangen: 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse



**1.654,8 €**
Kaltmiete

**94,56 m²**
Wohnfläche

**4**
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**
Ihr Vermietungs-Team von Hegerich Immobilien
Tel.: -
vermietungnft@hegerich-

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 94,56 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 1.654,8 € |
| Warmmiete | 2.068,04 € |
| Nebenkosten | 378,24 € |
| Heizkosten enthalten | ✓ |
| provisionspflichtig | ✕ |
| Kautionstext | 5.069,40 € |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 29.11.2024 |
| gültig bis | 28.11.2034 |
| Baujahr (Haus) | 2025 |
| Endenergiebedarf | 50.4 |
| Primär-Energieträger | Fernwärme |
| Wertklasse | B |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2025 |
| Zustand | neuwertig |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| WG-geeignet | ✓ |
| barrierefrei | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Fernwärme | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Freiplatz | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Handtuchwärmer
- Hochwertiger Parkettboden
- Glasfaseranschluss und LAN-Verkabelung in alle Wohnräume
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Waschmaschinenanschluss in allen Wohnungen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Gegensprechanlage
- Kellerabteile mit Stromanschluss
- separater Fahrradkeller mit Steckdosen für E-Bikes
- CO2-optimierte Energieversorgung
- KFW 55 EE-Effizienzhausstandard
- Barrierefrei
- MIETER-APP: Mit der obligatorischen Mieter-App schnell und unkompliziert Hilfe und Antworten auf Fragen erhalten.

## Beschreibung

Die ca. 94,56 m² große 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 2026 fertiggestellten Neubaus in Erlangen.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man linker Hand in das Gäste-WC. Rechter Hand befindet sich die Küche, die aktuell mit einer maßangefertigten Einbauküche ausgestattet ist.

Verlässt man die Küche, befindet sich linker Hand, direkt nach dem Gäste-WC, ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Büro- oder Gästezimmer eignet. Von hier aus besteht ebenfalls ein direkter Zugang zur Terrasse.

Geradeaus gelangt man in den hellen und großzügig geschnittenen offenen Wohn- und Essbereich, der ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse verfügt und damit eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft.

Vom Wohnbereich aus führt der Weg weiter in den etwas privater gehaltenen Bereich der Wohnung. Im Mittelpunkt befindet sich das großzügige Badezimmer, das mit einem Fenster, einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist. Zu beiden Seiten des Badezimmers befindet sich jeweils ein weiteres Zimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer nutzen lassen. Das vorhandene Bett sowie der Kleiderschrank können ebenfalls gegen Ablöse vom derzeitigen Mieter übernommen werden.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil. Ein Außenstellplatz kann optional zusätzlich angemietet werden.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, die großzügigen Wohnbereiche und die attraktive Terrassenanbindung und bietet damit ein modernes und komfortables Zuhause.

WICHTIG: Die eingebaute Küche muss vom Vormieter abgekauft werden. Der Neupreis lag bei ca. 16.000 €, die Preisvorstellung zur Ablöse liegt bei ca. 11.500 €.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver, zentraler Lage in Erlangen. Das Umfeld zeichnet sich durch seine hervorragende Nähe zur Erlanger Innenstadt und die vielseitige Mischung aus urbanem Leben, Universität, medizinischen Einrichtungen und gewachsenen Wohnquartieren aus.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie kulturelle Angebote sind bequem erreichbar. Auch die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg und das Universitätsklinikum befinden sich in unmittelbarer Nähe und prägen das attraktive Umfeld. Der nahegelegene Schlossgarten sowie der Botanische Garten bieten zudem wertvolle Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Die  Straße verfügt über eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Mehrere Buslinien erschließen das Stadtgebiet; der Erlanger Hauptbahnhof sowie die zentrale Innenstadt sind ebenfalls gut erreichbar. Für den Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Hauptverkehrsachsen und die A73.

Erlangen selbst überzeugt als bedeutender Universitäts- und Wirtschaftsstandort mit einer hohen Lebensqualität und einer dynamischen Mischung aus Wissenschaft, Forschung, Medizin und Technologie. Die zentrale Lage der Schillerstraße verbindet damit die Vorzüge eines urbanen Standorts mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen der Stadt.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

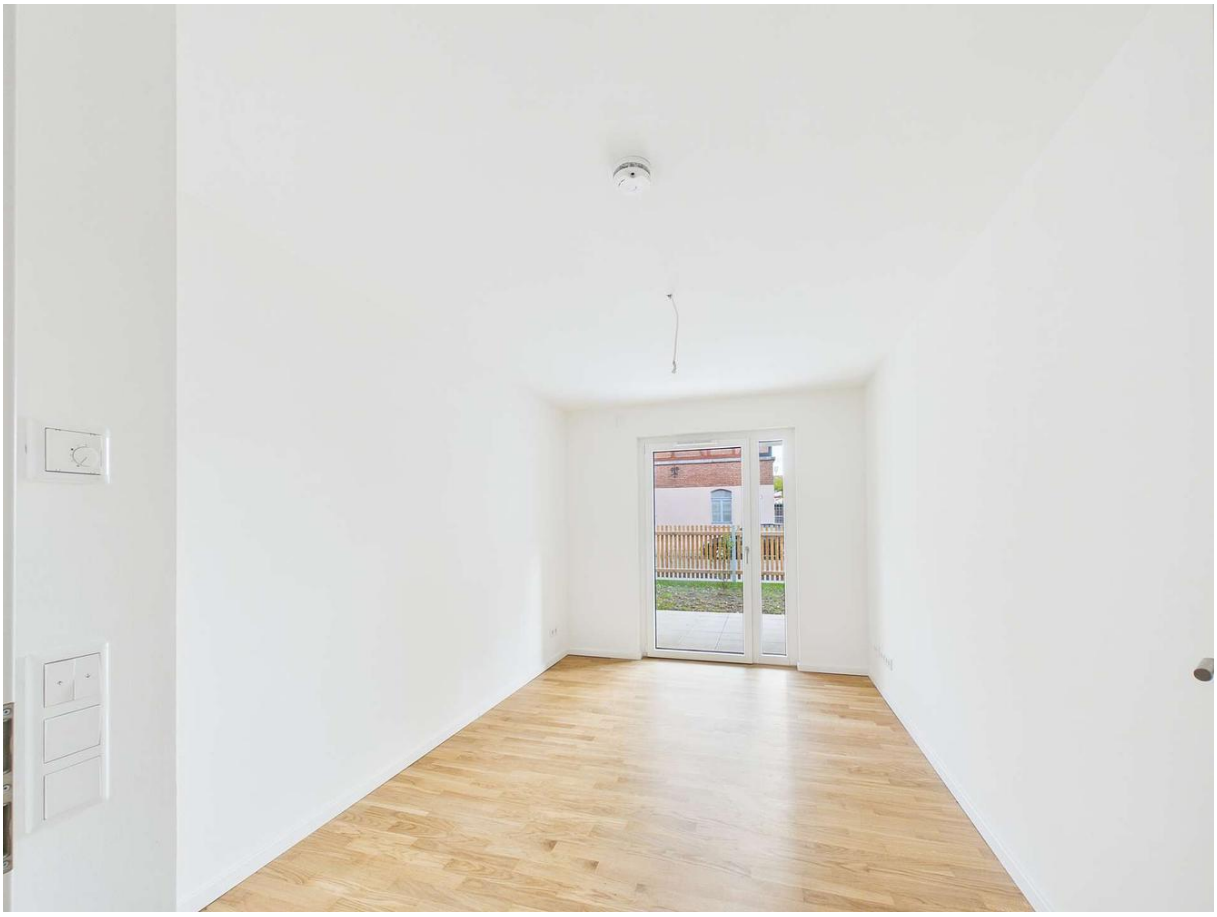
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

Hinweis: Die Kaution beträgt 3 Nettokaltmieten.

















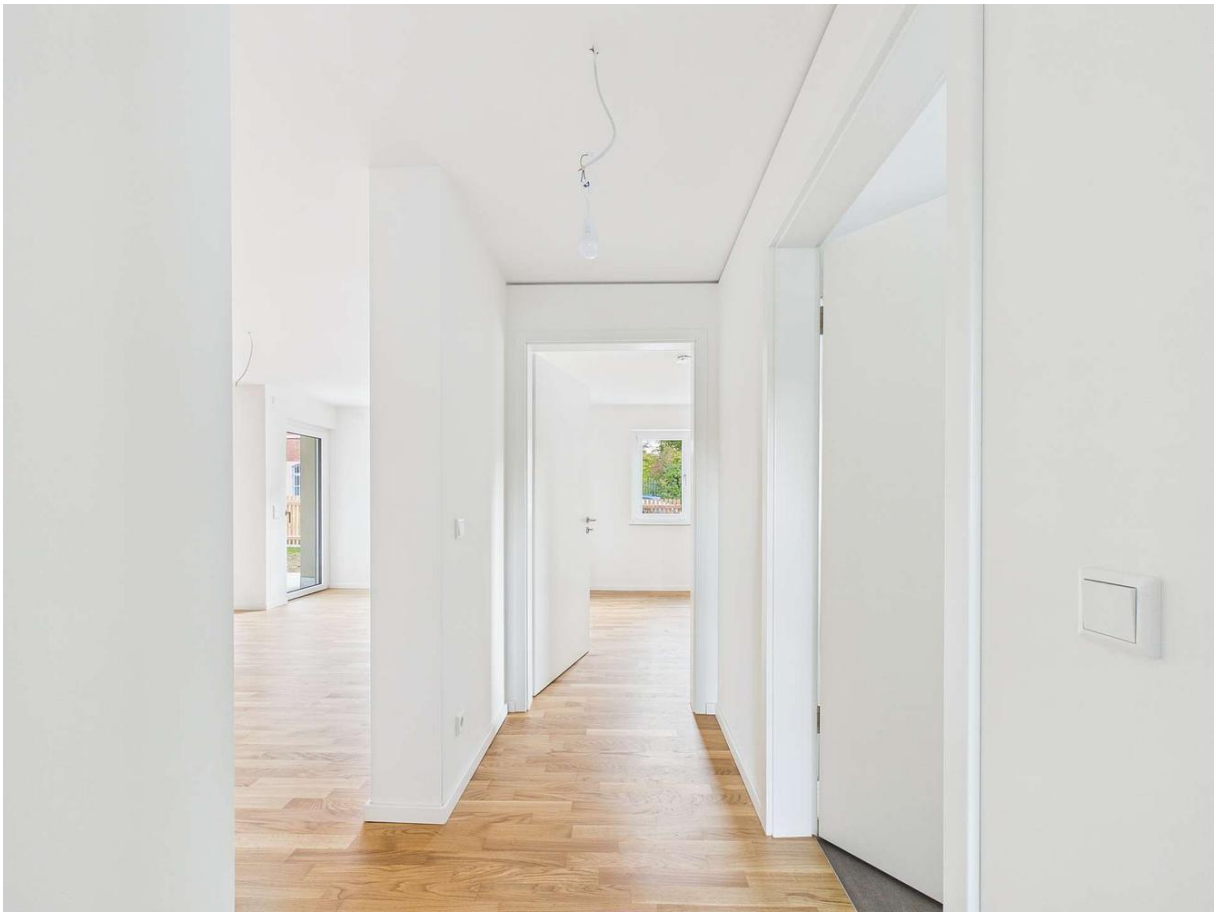


















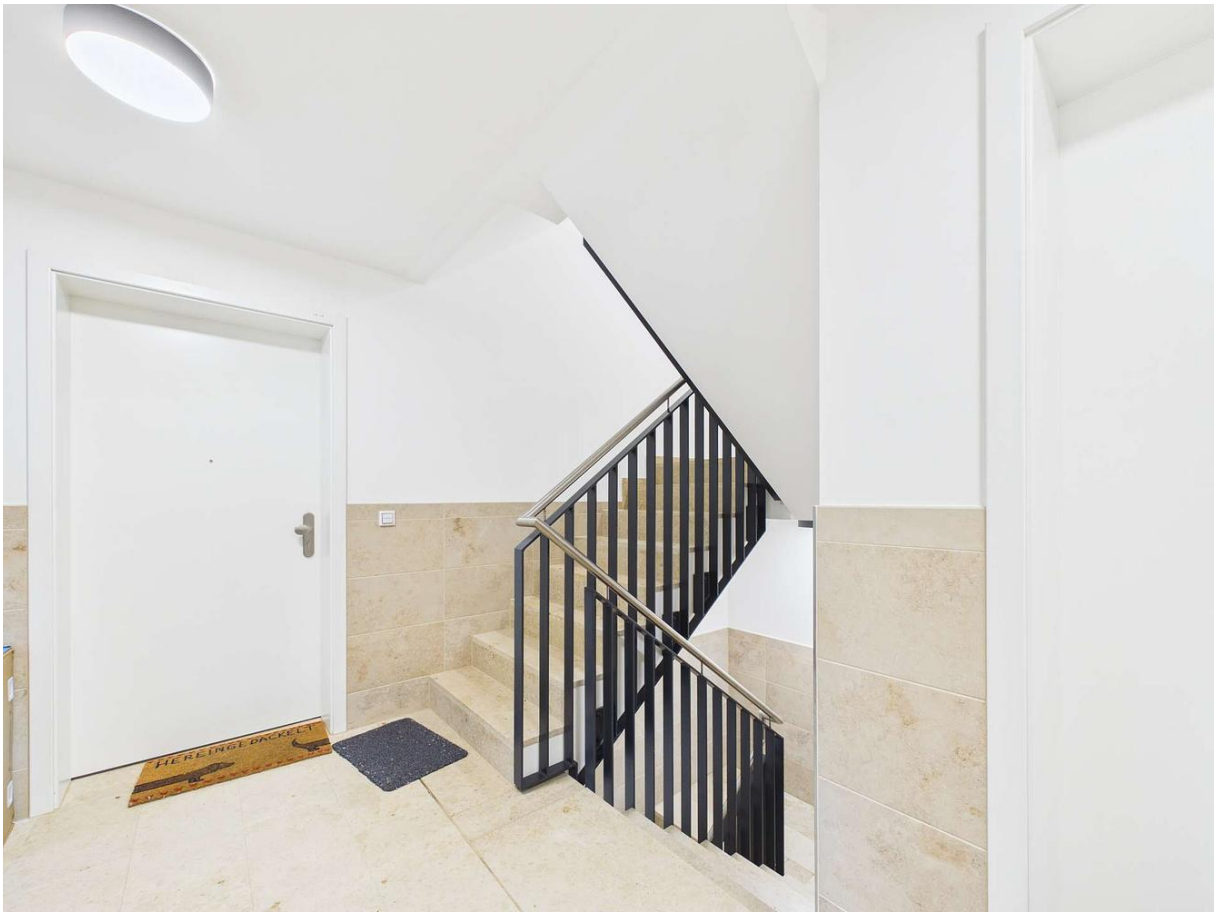











HEREINGEBACKEN












Exposéplan, nicht maßstäblich