



## 91052 Erlangen

# Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und optionalem Gartenanteil



**812 €**

Kaltmiete

**60 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert Immobilien**

Sabine Kemter

Tel.: 09131 39006

Sabine.Kemter@limpert-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-07-01
--------------	------------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	812 €
Warmmiete	992 €
Nebenkosten	180 €
Kautionstext	1624,00

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1953
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1953
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

ruhige und dennoch gute Wohnlage

- Ausblick ins Grüne
- helle Wohnräume
- Flur
- 2 Schlafzimmer
- geräumiges Wohnzimmer
- 2 Balkone (Ost- und West-Ausrichtung)
- Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Außenjalousien an allen Fenstern/Türen
- Fliegengitter an allen Fenstern/Türen
- separater Kellerraum (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- TV: Sat.
- Internet: DSL mit Glasfaser im Keller
- Hausmeisterdienst
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Keller



## Beschreibung

Diese gepflegte und hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet ein schönes Zuhause für alle, die ruhiges Wohnen mit viel Licht und angenehmem Wohnkomfort verbinden möchten. Die Wohnung befindet sich im 2 Stock in einem attraktiven Mehrfamilienhaus in angenehmer Wohnlage und überzeugt durch ihre freundliche Atmosphäre sowie den schönen Blick ins Grüne.

Der großzügige Wohn- und Essbereich wirkt durch die großen Fensterflächen besonders hell und einladend. Von hier aus gelangen Sie auf einen der beiden Balkone, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Auch die weiteren Zimmer präsentieren sich freundlich und gut nutzbar – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die separate Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Arbeiten. Das Badezimmer wurde zeitlos gestaltet und verfügt über eine moderne Dusche.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenbereich hinter dem Haus. Dieser kann auf Wunsch zusätzlich angemietet werden und bietet viel Raum zum Entspannen, Gärtnern oder gemütlichen Beisammensein im Grünen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, gepflegtem Wohnumfeld und der hellen, freundlichen Gestaltung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufstätige.

## Lage

Erlangen ist eine moderne Universitätsstadt im Regierungsbezirk Mittelfranken mit rund 113.000 Einwohnern. Die Stadt verbindet historischen Charme mit Innovation und gilt als bedeutender Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort, insbesondere durch die Friedrich-Alexander-Universität und namhafte Technologieunternehmen. Die hohe Lebensqualität, ein breites Kulturangebot sowie die gute Anbindung an Nürnberg und Fürth machen Erlangen zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Das Stadtbild ist geprägt von Barockarchitektur, weitläufigen Grünflächen und einer lebendigen Innenstadt mit vielfältigen Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten.

Die Etagenwohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnlage mit Mehrfamilienhäusern und gepflegtem Umfeld aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in etwa fünf bis zehn Gehminuten erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung, was die Lage besonders für Familien interessant macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut gegeben, Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das Erlanger Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen liegt ca. zwei bis drei Kilometer entfernt. Erholungsmöglichkeiten bieten nahegelegene Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Autobahnanschlüsse zur A3 und A73 sind in etwa zehn bis fünfzehn Fahrminuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

Ein Kfz-Stellplatz gehört nicht mit zur Wohnung, jedoch werden immer wieder welche separat vermietet.

Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich an der Straße.

Es besteht die Möglichkeit einen Garten mit Gartenhaus und Grillplatz für 50,00 Euro pro Monat mit anzumieten. Dieser befindet sich direkt hinter dem Haus

Die Mindestmietdauer beträgt 2 Jahre















91052 Erlangen, Henkestr. 96  
Tel. 09131 - 39006  
Fax: 09131 - 39602  
Web: [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)  
Email: [info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)

