



## 91056 Erlangen

# Helle 3-Zimmerwohnung in Erlangen - Frauenaurach



**700 €**

Kaltmiete

**76,15 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Domizil GmbH**

Nico Fischer

Tel.: 09119777529

[fischer@berlet-immobilien.de](mailto:fischer@berlet-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 76,15 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                    |
| Schlafzimmer        | 1                    |
| Badezimmer          | 1                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Stellplätze         | 1                    |

### Preise & Kosten

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Kaltmiete            | 700 € |
| Warmmiete            | 965 € |
| Nebenkosten          | 215 € |
| Heizkosten enthalten | ✓     |
| provisionspflichtig  | ×     |
| Kautionsbetrag       | 2.250 |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 02.05.2018  |
| gültig bis                | 01.05.2028  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1968        |
| Primär-Energieträger      | Öl          |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 93          |

## Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 15.10.2026 |
|--------------|------------|

## Zustand

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Baujahr               | 1968        |
| letzte Modernisierung | 2026        |
| Zustand               | vollsaniert |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
|------------------------|----------|

### Bodenbelag

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

|            |   |
|------------|---|
| Kunststoff | ✓ |
|------------|---|

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bad

|       |   |
|-------|---|
| Wanne | ✓ |
|-------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|



## Beschreibung

Helle und frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Erlangen. Die Wohnung wurde im September umfassend renoviert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen und einzugsbereiten Zustand.

Die Bilder sollen nur die Räumlichkeiten der Wohnung wiedergeben, die Wohnung wurde frisch saniert und ist voraussichtlich zum 15.10.2026 bezugsfertig.

Frisch weiß gestrichene Wände sorgen für ein freundliches und helles Ambiente, während der neu verlegte Vinylboden in den Wohnräumen eine moderne und pflegeleichte Note setzt. Die Fliesen in den Nassbereichen runden das Gesamtbild stilvoll ab. Das Badezimmer wurde ebenfalls vollständig erneuert und überzeugt mit frischer Ausstattung.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 76,15 m<sup>2</sup> und bietet mit 3 Zimmern sowie einem Schlafzimmer eine komfortable Raumaufteilung, die sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien eignet. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone, wovon sich einer bei der Küche und der größere beim Wohnzimmer befindet.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, sodass das 5. Obergeschoss bequem und barrierefrei erreichbar ist. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung.

Ein Stellplatz ist in der Miete für 50 € vorhanden und bereits in der Monatsmiete inklusive.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ausgezeichneten Lage in Erlangen und überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind direkt vor der Haustür erreichbar, sodass Sie ohne jeden Fußweg bequem in Bus oder Bahn einsteigen können.

Der Erlanger Hauptbahnhof ist in nur 9 Minuten erreichbar und bietet Ihnen schnelle Verbindungen in die gesamte Region sowie in die nahe gelegene Metropole Nürnberg. Für Vielreisende und Geschäftsreisende ist besonders die hervorragende Anbindung an den Flughafen Nürnberg hervorzuheben, der in lediglich 25 Minuten erreichbar ist.

Erlangen selbst ist eine lebendige Universitätsstadt mit hoher Lebensqualität, einem vielfältigen Kulturangebot und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen diese Lage zu einem idealen Wohnstandort für Singles, Familien und Berufspendler gleichermaßen.

## Sonstige Angaben

### **\*\*Mieterprofil\*\***

- geregeltes Einkommen
- keine Schufa-Einträge
- keine Inanspruchnahme staatlicher Leistungen

























