

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Erlangen

**Modernisierte Wohnung inkl. neuer Küche Besichtigung  
05.12. 16:00-17:00 Uhr**



Objekt-Nr. **OM-322183**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sebastian Gleißner  
Telefon: 0151 20105030

Stubenlohstr. 23  
91052 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	15.12.2024
Zimmer	1,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	50 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung wird aktuell voll umfänglich modernisiert und ist ab 15.12.2024 bezugsfähig. Daher noch keine Bilder im Exposé.

Zu den 50 € Nebenkostenvorauszahlung kommen noch Strom und Gaskosten hinzu. Diese werden direkt beim Versorger angemeldet.

EINE BESICHTIGUNG IST AM 05.12. ZWISCHEN 16:00 UND 17:00 UHR MÖGLICH. EINFACH VORBEI KOMMEN.

## Ausstattung

Eine Möblierung der Wohnung ist mit Aufschlag möglich.

- neue Einbauküche (siehe Bild)
- Keller
- neue Heizung
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Kabel-Anschluss, bis zu 1.000 Mbit/s Internetgeschwindigkeit
- Fliesen, Vinylboden
- Gemeinschaftliche Waschmaschine/ Trockner mit Münzsystem

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Straße und doch mitten in Erlangen.

In der Innenstadt von Erlangen zu wohnen, bedeutet am Puls der Stadt zu leben.

Mit einer sehenswerten Fußgängerzone samt den Erlanger Arcaden und einer großen Auswahl an Geschäften lädt die barocke Stadt zum ausgiebigen Einkaufsbummel ein.

Die Innenstadt bietet ein reiches kulturelles Angebot. Zahlreiche Gärten in der Innenstadt wie Schloss-, Aroma- oder Botanischer Garten laden zum Verweilen ein.

Bekannte Sehenswürdigkeiten sind u.a. das Erlanger Schloss, Palais Stutterheim oder das ehemalige Altstädter Rathaus.

Die Universität samt Uni-Klinikum und der größte Arbeitgeber Siemens sind fußläufig erreichbar. Im weiteren Umfeld sind Unternehmen wie Diehl, Adidas, Puma, INA Schäffler etc. angesiedelt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,15 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hofansicht

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse



Wohnung Erdgeschoss