

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Erlangen

### Stilvolle Loftwohnung über den Dächern Erlangens mit ca. 42 m<sup>2</sup> Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-393604

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **1.775 € + NK**

Telefon: 0163 5486478

Mobil: 0163 5486478

Westliche Stadtmauerstraße 64  
91054 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2009	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmetermin	01.05.2026
Wohnfläche	151,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	150 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche und frisch renovierte Loftwohnung im Dachgeschoss vereint großzügiges Wohnen, viel Licht und besonderen Charakter in zentraler Lage von Erlangen. Auf über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein offenes und beeindruckendes Wohnambiente mit viel Platz zur freien Entfaltung.

Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, von dem aus die weiteren Räume bequem erreichbar sind. Sichtbare Holzbalken in nahezu allen Zimmern verleihen der Wohnung einen besonderen Charme und schaffen eine stilvolle, warme Atmosphäre mit echtem Loftcharakter.

Insgesamt verfügt die Wohnung über vier gut geschnittene Zimmer und bietet damit ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder auch für alle, die Wohnen und Arbeiten großzügig miteinander verbinden möchten. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Zusätzlich steht im Eingangsbereich ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit ca. 42 m<sup>2</sup>. Von hier aus genießen Sie einen schönen Ausblick über Erlangen sowie einen besonderen Rückzugsort über den Dächern der Stadt. Der Terrassenbelag wird derzeit erneuert. Bis zur Fertigstellung ist die Nutzung der Dachterrasse daher eingeschränkt.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt nach Fertigstellung der Dachterrasse 2.300 €. Darin sind die Nebenkosten sowie die monatliche Küchenmiete in Höhe von 75 € bereits enthalten. Solange die Arbeiten an der Dachterrasse noch nicht abgeschlossen sind, reduziert sich die Gesamtmiete vorübergehend um 200 € auf 2.100 € monatlich.

## Ausstattung

- frisch renovierte Loftwohnung im Dachgeschoss
- über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- großzügiger, offener Wohn und Essbereich
- sichtbare Holzbalken in nahezu allen Räumen
- ca. 42 m<sup>2</sup> große Dachterrasse
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates Gäste WC
- Einbauküche vorhanden
- Zentralheizung, erneuert im Jahr 2023
- helles und großzügiges Wohnambiente
- zentrale Lage in Erlangen

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Dachterrasse

## Sonstiges

Miete / Kosten

- monatliche Gesamtmiete nach Fertigstellung der Dachterrasse: 2.300 €

- in der Gesamtmiete enthalten: Nebenkosten und Einbauküche
- vorübergehend reduzierte Gesamtmiete bis zur Fertigstellung der Dachterrasse: 2.100 €
- Grund für die Reduzierung: Die Nutzung der Dachterrasse ist bis zum Abschluss der Arbeiten eingeschränkt

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Erlangen und verbindet zentrales Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch die Innenstadt, der Bahnhof und der öffentliche Nahverkehr sind gut angebunden, sodass kurze Wege im Alltag gewährleistet sind. Durch die Nähe zur Universität sowie zu wichtigen Arbeitgebern ist der Standort sowohl für Studierende als auch für Berufstätige besonders interessant. Gleichzeitig bietet das Umfeld eine angenehme Wohnatmosphäre mit guten Möglichkeiten zur Erholung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

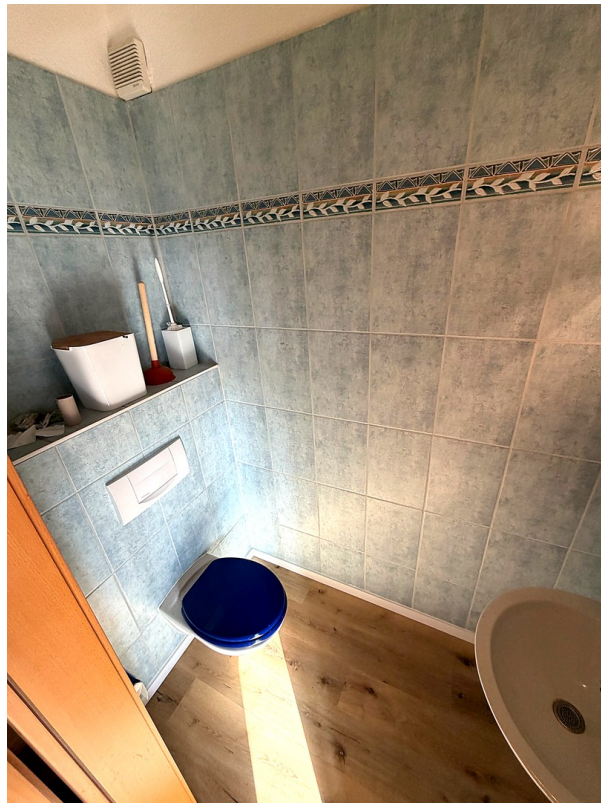


Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie

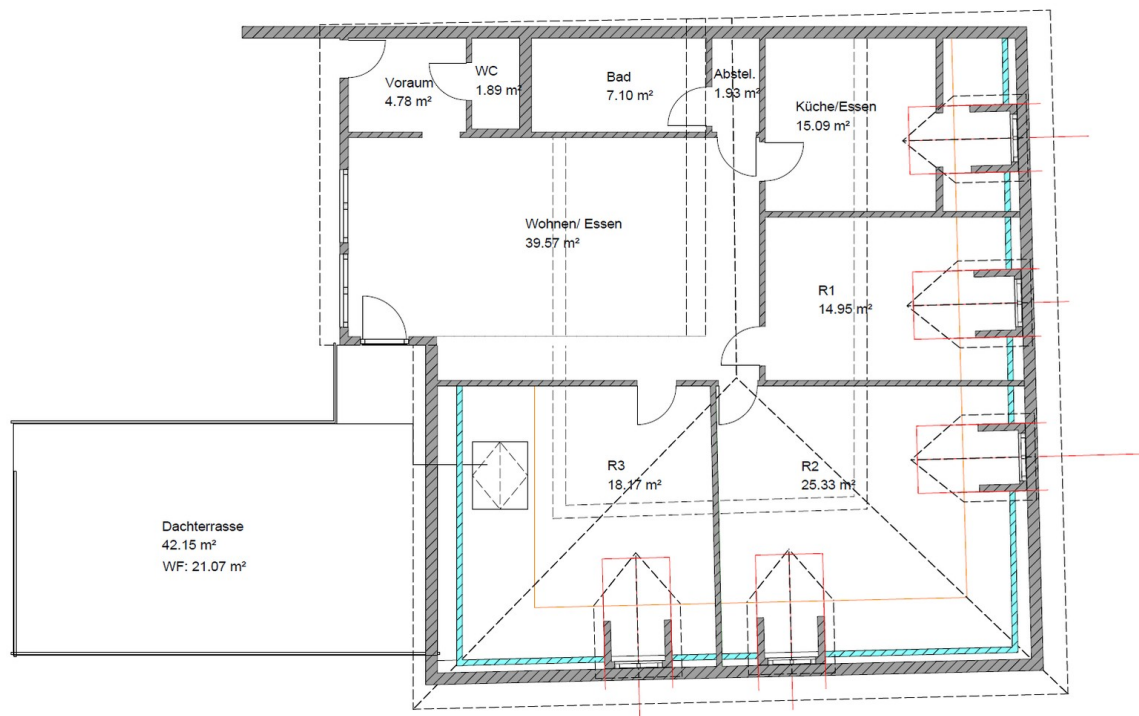


Dachterrasse



Drohnenaufnahme

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 4-1

# Exposé - Grundrisse

