

# Exposé

## Wohnung in Erlangen

### Erstbezug - Möbliertes Studentenapartment in top Lage



Objekt-Nr. OM-440364

#### Wohnung

Vermietung: **690 € + NK**

Ansprechpartner:  
Patrick Zorn

Gabelsbergerstraße 20  
91052 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	26,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	90 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen! Dieses exklusive 1-Zimmer-Studentenapartment mit ca. 26,25 m<sup>2</sup> (Apartment 2.19) Wohnfläche befindet sich in einem Neubauprojekt mit Erstbezug im Jahr 2026.

Die Wohnung besticht durch ihre gehobene Innenausstattung und wird über eine moderne Wärmepumpenheizung, nach KfW 40 QNG Standard, beheizt. Ein Aufzug erleichtert den Zugang zu Ihrer Wohneinheit im 2. OG.

Die offene und gut geschnittene Wohnküche ist bereits mit einer hochwertigen Küche (Spülbecken samt Armaturen, Kühl-/Gefrierkombination, Kochfeld sowie ein Dunstabzugssystem mit Beleuchtung) ausgestattet, die keine Wünsche offenlässt.

Zur weiteren Möblierung gehören eine Garderobe im Eingangsbereich, Spiegel, Waschbeckenunterschrank sowie eine Duschtrennung im Badezimmer.

Der Wohn-/ Schlafbereich wird mit Bett, Nachttisch, Matratze, Wandregal, Schreibtisch und Stuhl sowie Kleiderschrank ausgestattet.

Ein helles Badezimmer rundet das Angebot ab.

Der gemeinschaftlich genutzte begrünte Dachgarten mit 90 m<sup>2</sup> sowie weitere Freiflächen laden zum Entspannen ein. Für Stauraum steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung. Es gibt einen Fahrradkeller. Bitte beachten Sie, dass Haustiere in dieser Unterkunft nicht gestattet sind.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Lage: Haltestellen des ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten und Universitäten liegen in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

