

# Exposé

## Wohnung in Erlangen

### Vollmöblierte gemütliche 2 Zimmerwohnung mit Balkon in guter Lage



Objekt-Nr. OM-444311

### Wohnung

Vermietung: **940 € + NK**

St. Johann 6  
91056 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	27	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Summe Nebenkosten	110 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.750 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne, vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in St. Johann 6, 91056 Erlangen. Sie bietet eine stilvolle und durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnbereich, einer modernen Eckküche, einem eleganten Badezimmer und einem großen Balkon. Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine komfortable und geschmackvoll eingerichtete Unterkunft suchen.

## Ausstattung

Wohnbereich: Modern möbliert mit einem gemütlichen Sofa, stilvollen Beistelltischen und einem Wand-TV

Küche: Voll ausgestattete Einbauküche mit Elektrogeräten (Herd, Backofen, Kühlschrank) und viel Stauraum

Badezimmer: Elegante Gestaltung mit moderner Sanitäranlage, Badewanne, Waschmaschine und stilvollen Oberflächen

Schlafbereich: Bett, Kleiderschrank, Schreibtisch, Schreibtischstuhl

Balkon: Großzügiger Außenbereich, ideal zum Entspannen

Bodenbeläge: Hochwertiger Vinylboden in Wohn- und Schlafbereich, moderne Fliesen im Bad und Spachteltechnik

Beleuchtung: Helle und energiesparende LED-Deckenbeleuchtung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung befindet sich im markanten Langer Johann – dem größten Wohnhochhaus Bayerns. Durch die erhöhte Lage genießen Sie viel Licht und einen beeindruckenden Ausblick über Erlangen und die Umgebung!

Bezugsfertig: Die Wohnung ist voll möbliert und kann sofort bezogen werden

Mietdauer: Ideal für langfristige Mieter

Parkmöglichkeiten: Vorhanden oder in der Nähe verfügbar

Besichtigung: Nach Absprache möglich

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die eine stilvolle und komfortable Unterkunft in einer Top-Lage in Erlangen suchen.

## Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Alterlangen, einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Nähe zur Innenstadt sowie zur Natur bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Erholungsmöglichkeiten. Zudem sind Universitäten, Forschungszentren und große Arbeitgeber in Erlangen in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Flurbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Ess-/Wohnbereich



Schlafzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro



Schlafzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro



Balkon

# Exposé - Galerie



Bad mit WC



Bad mit WC

# Exposé - Galerie



Abstellkammer