

# Exposé

## Wohnung in Erlangen

**Wunderschön renovierte 4 Zimmer Wohnung mit Balkon, Loggia, EBK, TG Stellplatz in Erlangen!**



Objekt-Nr. OM-449138

### Wohnung

Vermietung: **1.375 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Sachs

Am Europakanal 36  
91056 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	75 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernisierter Wohnraum mit Weitblick und zwei Außenbereichen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnkomplexes am Europakanal vereint modernen Wohnkomfort mit einer intelligenten Raumaufteilung. Auf einer großzügigen Wohnfläche bietet dieses Objekt alles, was sich Familien oder Paare mit Platzbedarf wünschen.

Stilvolles Wohnen auf einer Ebene!

Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch seine großen Fensterfronten eine einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Loggia, die an warmen Tagen zum erweiterten Wohnzimmer wird. Ein zusätzlicher Balkon, der von einem weiteren Zimmer begehbar ist, bietet Ihnen eine zweite Rückzugsmöglichkeit im Freien – ideal, um die frische Luft und den Blick ins Grüne zu genießen.

Hochwertige Ausstattung für höchste Ansprüche!

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand.

Moderne Einbauküche (im Mietpreis enthalten): Die bereits vorhandene, zeitlose Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum für Ihre kulinarischen Ideen.

Neues Badezimmer & Gäste-WC: Das Hauptbadezimmer wurde komplett saniert und besticht durch moderne Fliesen sowie Sanitärobjekte in gehobener Qualität. Ein separates, ebenfalls neu gestaltetes Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Praktische Details: Eine integrierte Abstellkammer sorgt für Ordnung und bietet Platz für Haushaltsgeräte oder Vorräte.

Raum für Individualität!

Drei weitere, flexibel nutzbare Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Dank der Lage im 2. Obergeschoss profitieren Sie von einer angenehmen Höhe, ohne den Bezug zum grünen Umfeld des Gebäudes zu verlieren.

Das Gebäude "Am Europakanal 36" ist für ihre solide Bauweise und die gute Instandhaltung bekannt. Ein Aufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage oder dem Eingangsbereich direkt in Ihr Stockwerk.

## Ausstattung

Inkl. EBK (im Mietpreis enthalten) und aller Geräte

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Urbanes Wohnen zwischen Kanal-Idylle und Bestlage!

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der attraktivsten und dynamischsten Lagen Erlangens – im westlichen Stadtteil Büchenbach, direkt am malerischen Main-Donau-Kanal. Die Adresse verbindet auf ideale Weise die Ruhe der Natur mit der hervorragenden Infrastruktur einer modernen Universitätsstadt.

Natur und Freizeit direkt vor der Haustür!

Der angrenzende Europakanal bietet Ihnen eine grüne Oase für ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Fahrradtouren. Die weitläufigen Grünflächen entlang des Wassers schaffen einen hohen Freizeitwert und laden zum Abschalten vom Alltag ein.

Perfekte Anbindung und kurze Wege!

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen.

Einkaufen: Mehrere Supermärkte (Edeka, Lidl, Disca) sowie eine Tankstelle und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer, teils fußläufiger Nachbarschaft.

Mobilität: Eine Bushaltestelle liegt fast direkt vor der Tür und garantiert eine schnelle Taktung in die Erlanger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Pendler profitieren von der exzellenten Anbindung an den Frankenschnellweg (A73) – ideal für Fahrten Richtung Nürnberg, Bamberg oder Herzogenaurach.

Arbeit & Studium: Die Standorte großer Arbeitgeber (Siemens, Universitätsklinikum) sowie die Technische Fakultät sind in wenigen Minuten erreichbar.

Familienfreundliches Umfeld

Für Familien ist die Lage besonders wertvoll: Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich im direkten Umkreis. Die Kombination aus der Größe der Wohnung (4 Zimmer) und der sicheren, grünen Umgebung macht dieses Objekt zu einem perfekten Lebensmittelpunkt.

Optimale Erreichbarkeit: Alles Wichtige in Ihrer Nähe!

Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Anbindung an die wichtigsten Knotenpunkte der Stadt. Egal ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr – Sie sind bestens vernetzt.

Wirtschaftszentrum Siemens: Die Standorte der Siemens AG (z.B. Siemens Campus oder Werner-von-Siemens-Straße) erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 10 bis 15 Minuten.

Friedrich-Alexander-Universität (FAU): Das Universitätszentrum und die historischen Fakultäten in der Innenstadt sind ideal mit dem Fahrrad erreichbar. Über den Siedlerweg gelangen Sie in ca. 12 Minuten entspannt zum Schlossplatz.

Erlanger Innenstadt & Shopping: Die Erlangen Arcaden und die Fußgängerzone sind hervorragend angebunden. Mit den Buslinien (z.B. 289 ab Steigerwaldallee oder 201 ab Am Hafen) sind Sie in etwa 25 bis 30 Minuten mitten im Geschehen, ganz ohne Parkplatzsuche. Diese kurzen Wege machen die Wohnung besonders attraktiv für Fachkräfte, Studierende und Stadtliebhaber gleichermaßen.

Freizeit und Lebensqualität: Erholung direkt vor der Haustür!

Die Umgebung am Europakanal bietet nicht nur eine exzellente Infrastruktur, sondern auch vielfältige Möglichkeiten für eine aktive und entspannte Freizeitgestaltung.

Sport und Fitness!

In direkter Nachbarschaft befindet sich das weitläufige Sportgelände des TV 1848 Erlangen (Kosbacher Weg 75), dem größten Sportverein der Stadt. Hier finden Sie alles von Fußball und Tennis bis hin zu speziellen Kinder-Sportschulen. Für Fitness-Fans bietet das TV-Vital Studio moderne Geräte, Kurse und einen Saunabereich.

Familien und Natur!

Der nahegelegene Spielplatz Rhönstraße liegt idyllisch im Grünen und ist ein beliebter Treffpunkt für Familien. Für ältere Kinder bietet der Abenteuerspielplatz Taubenschlag Raum zum kreativen Austoben und Gestalten. Die Lage am Kanal lädt zu Radtouren zum Dechsendorfer Weiher ein, einem der beliebtesten Naherholungs- und Badeseen der Region.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



SZ 1



Balkon

# Exposé - Galerie



Loggia



Ausblick Balkon

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie

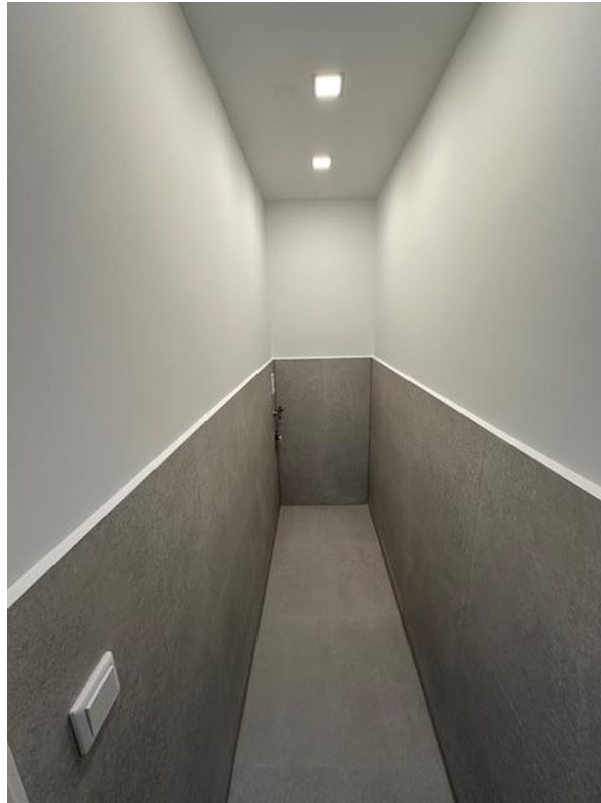


Gäste WC



Küche

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Flur

# Exposé - Galerie



SZ 3



SZ 2