

Exposé

Souterrainwohnung in Erlangen

Moderne Neubauwohnung im KfW-40-Effizienzhaus – Erstbezug mit Balkon/Terrasse in Erlangen



Objekt-Nr. **OM-461938**

Souterrainwohnung

Vermietung: **1.720 € + NK**

Ansprechpartner:
Marc Kraus

Ahornweg 30
91058 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	90,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Keller
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.160 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Gartenwohnung vereint großzügiges Wohnen mit direktem Zugang in Ihren persönlichen Grünbereich. Der teils offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zur sonnigen Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Grünen.

Dank der durchdachten Raumaufteilung entstehen helle, freundliche Räume, die sowohl einer Familien als auch Paaren mit Homeoffice-Bedarf optimalen Wohnkomfort bieten. Zwei Schlafzimmer sowie ein abgetrennter Arbeitsbereich schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertigen Materialien und naturnahem Wohnen macht diese Wohnung zu einem echten Zuhause.

- hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
- Elektrische Außenrollläden
- Großzügige Terrasse
- Hochwertige Bodenbeläge
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Kellerabteil
- Carport-Stellplatz
- KfW-40 (LCA) Energiestandard
- dezentrale Lüftungsanlage
- vergünstigte Stromversorgung teils über hauseigene PV-Anlage (Mieterstrommodell)
- kein Aufzug

Durch die Hanglage des Grundstücks ist die Wohnung über die Treppe zum Untergeschoss zu erreichen.

Ausstattung

Das Neubauprojekt überzeugt durch moderne Architektur, klare Linien und eine hochwertige Ausführung. Errichtet in ökologischer Massivholzbauweise und nach KfW-40 (LCA) Standard bietet das Gebäude nicht nur Nachhaltigkeit, sondern auch ein besonders angenehmes Wohnklima.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Erlangen, in ruhiger und naturnaher Lage am Ahornweg. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Regnitzufer sowie vom Naturschutzgebiet des Weißstorch-Biotops.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitangebote sind auch noch zu Fuß erreichbar. Die Erlanger Innenstadt erreichen Sie in ca. 10 Minuten mit dem ÖPNV, die nahe Anbindung an die A3 und A73 ermöglicht schnelle Wege nach Nürnberg und Fürth.

Entfernung zum Siemens Campus 2,5 km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+

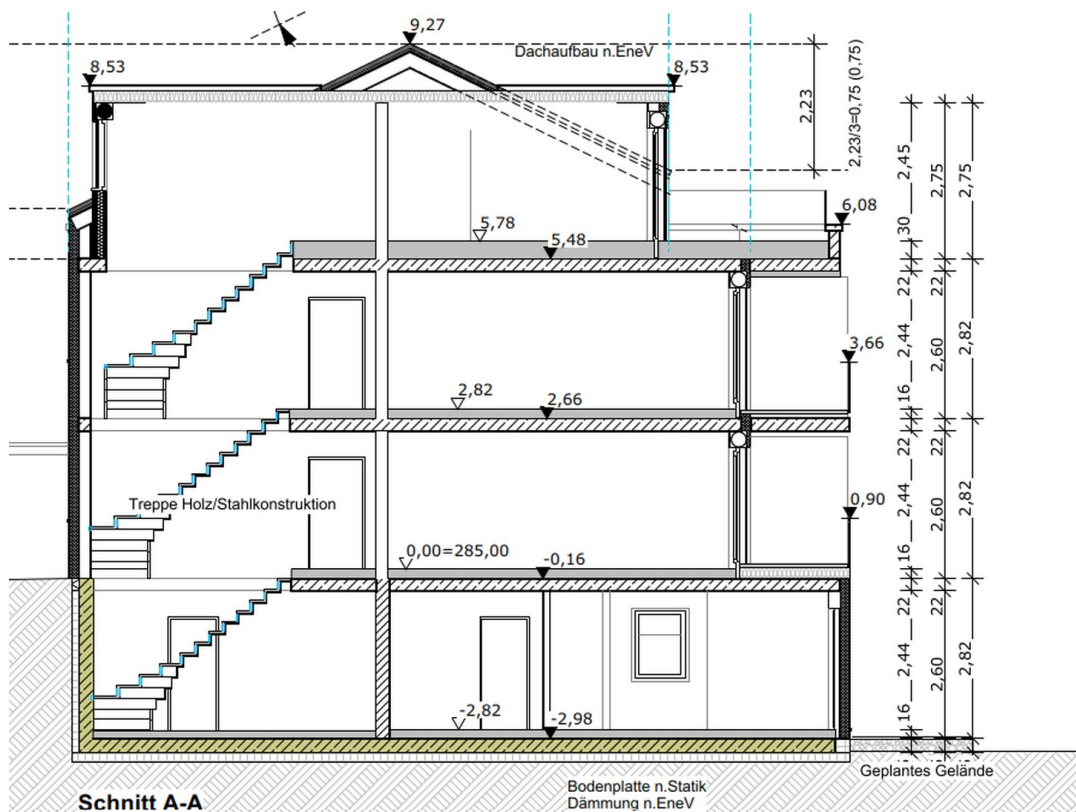


Exposé - Galerie



Visualisierung

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gartenansicht

