

# Exposé

## Wohnung in Erlangen

### Große 4 Zimmer Wohnung mit tollem Fernblick



Objekt-Nr. OM-468634

### Wohnung

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mathias Müller

Am Europakanal 38  
91056 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	17	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Höher als 5. OG
Nebenkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	3.870 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schön geschnittene 4-Zimmer Wohnung im 17. Stock ganz oben, wurde 2023 komplett renoviert sowie Bad und Gäste-WC erneuert. Im Wintergarten, Kinderzimmer und Essbereich wurden moderne Isolierglas Fenster verbaut, im Schlafzimmer und Wohnzimmer waren diese bereits vorhanden. Wohnräume, Flur und Küche haben wir mit einem pflegeleichten, schalldämpfendem Vinylbelag ausgestattet. Die neue Einbauküche rundet die Renovierung ab. Der Abstellraum bietet Platz für Ihre Vorräte, Putzmittel und Sonstiges. Vom Balkon, ausgestattet mit einer Markise, hat man einen tollen Ausblick nach Westen über Büchenbach. Die offene Wohnküche bietet genug Platz für eine Essecke mit Fernsicht nach Norden und Osten bis zum Burgberg. Zur Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz. Das Haus verfügt über 2 Aufzüge und ist sehr gepflegt.

## Ausstattung

Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, separates Gäste WC, Einbauküche mit Spülmaschine, Herd, Backofen, Kühlschrank und separatem Gefrierschrank, Balkon mit Markise.

Die Wohnung wird über moderne, energiesparende Nachtspeicheröfen beheizt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Geeignet für Paare, Familien und WGs.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Nachricht.

## Lage

Am Europakanal gelegen bietet die Umgebung einen hohen Freizeitwert und eine gute Anbindung, eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Apotheke befinden sich in der Umgebung, ebenso Grund- und weiterführende Schulen.

Die Innenstadt von Erlangen ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus oder Rad gut erreichbar. Der Siemens Campus und die Institute der Friedrich-Alexander-Universität sind ebenfalls gut erreichbar, auch mit dem Rad.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	71,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit Blick auf Essecke



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Essecke



Flur mit Blick auf Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur mit Blick auf Eingangstür



Flur mit Blick auf Bad und WC

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Aussicht Essecke

# Exposé - Galerie



Aussicht Wohnzimmer

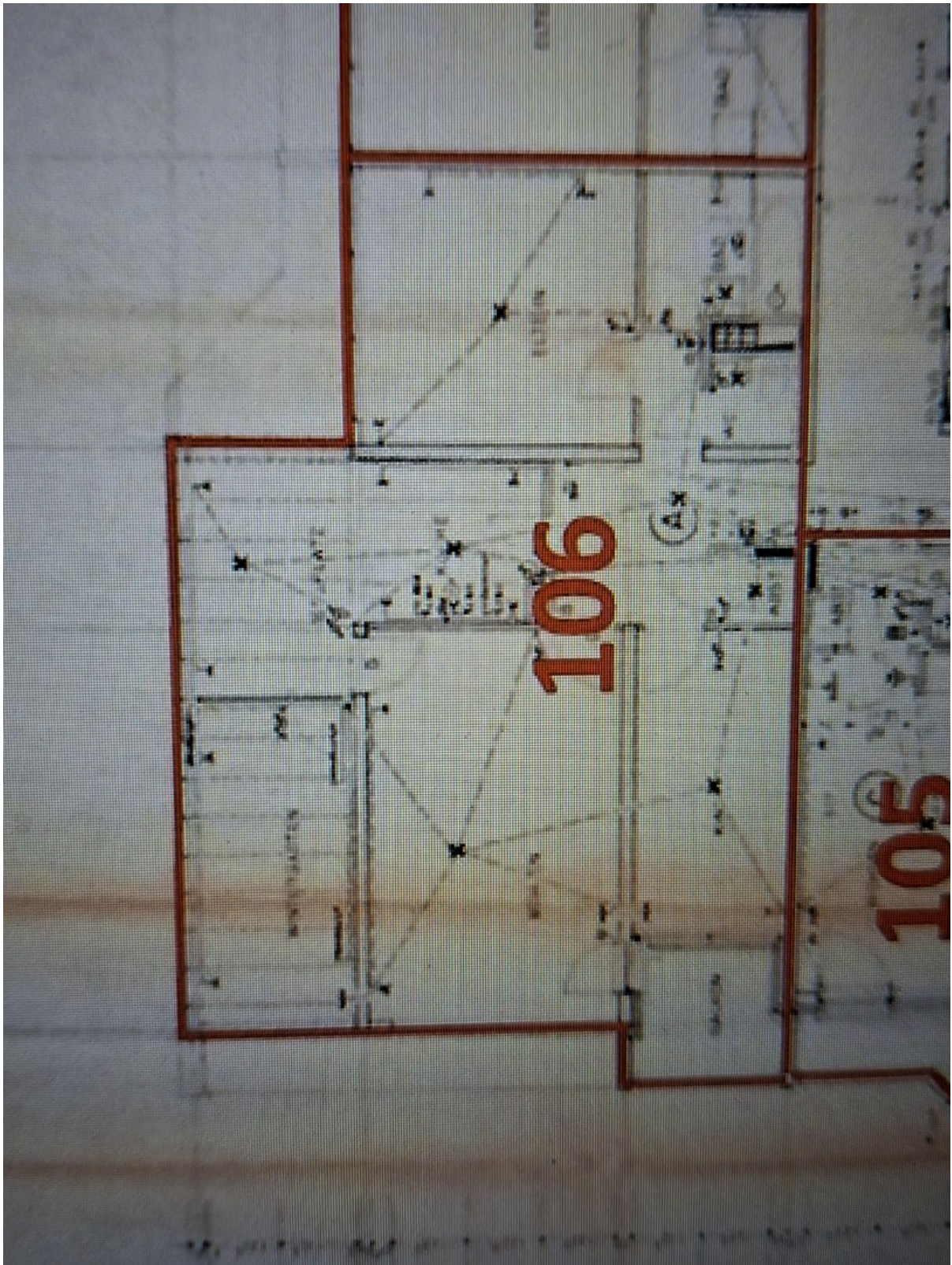


Aussicht Wintergarten



Aussicht Schlafzimmer

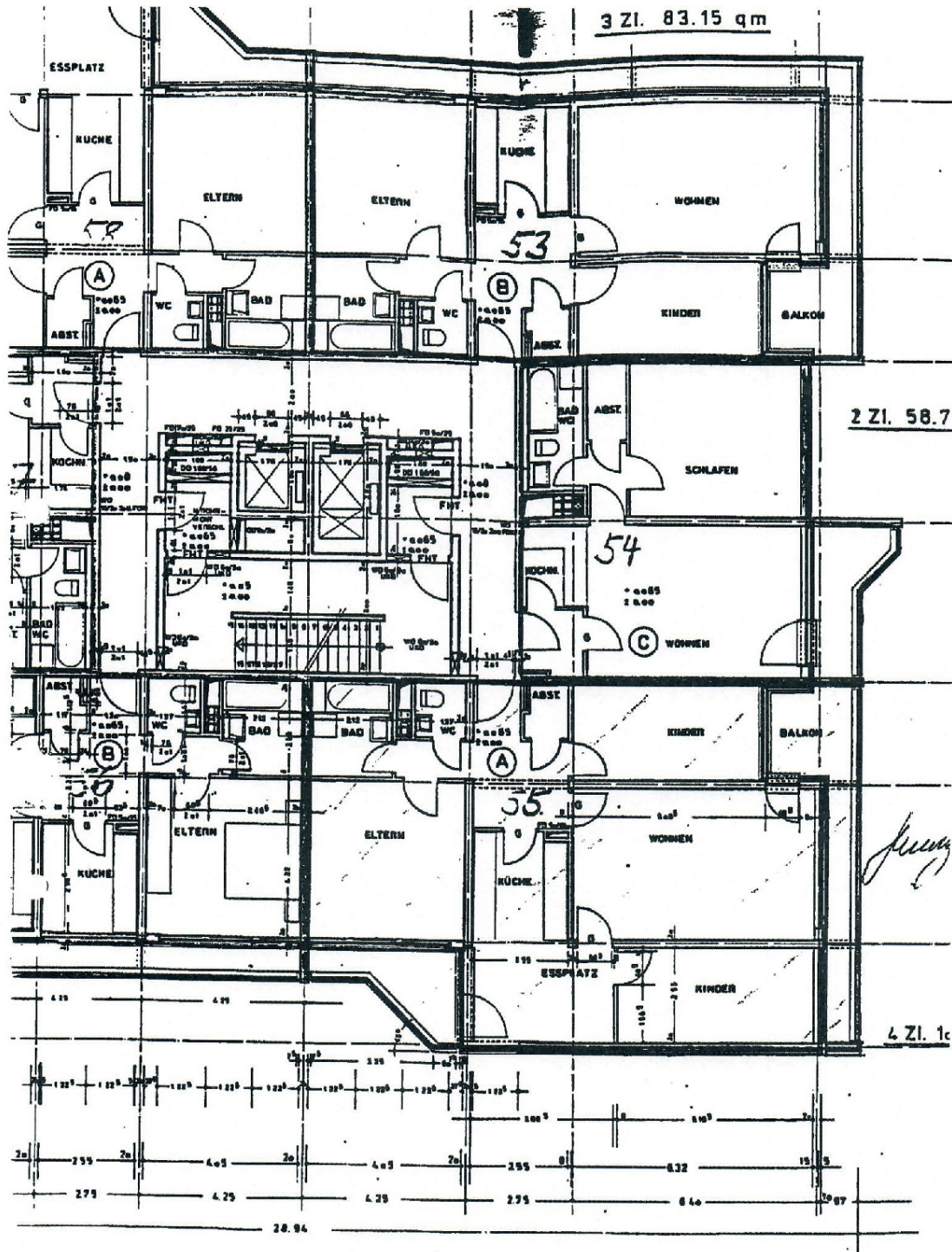
# Exposé - Grundrisse



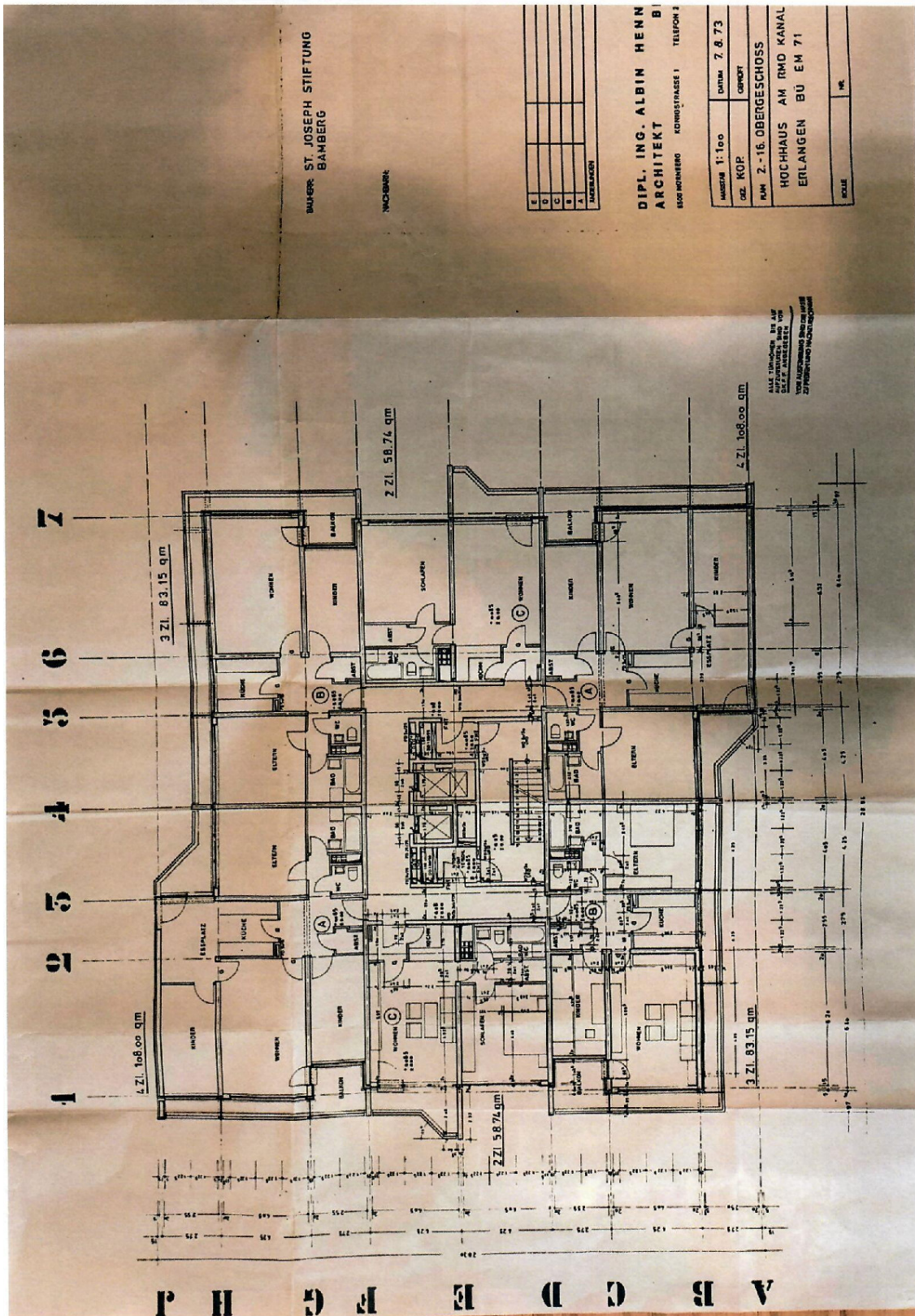
Grundriss 17. OG



# Exposé - Grundrisse

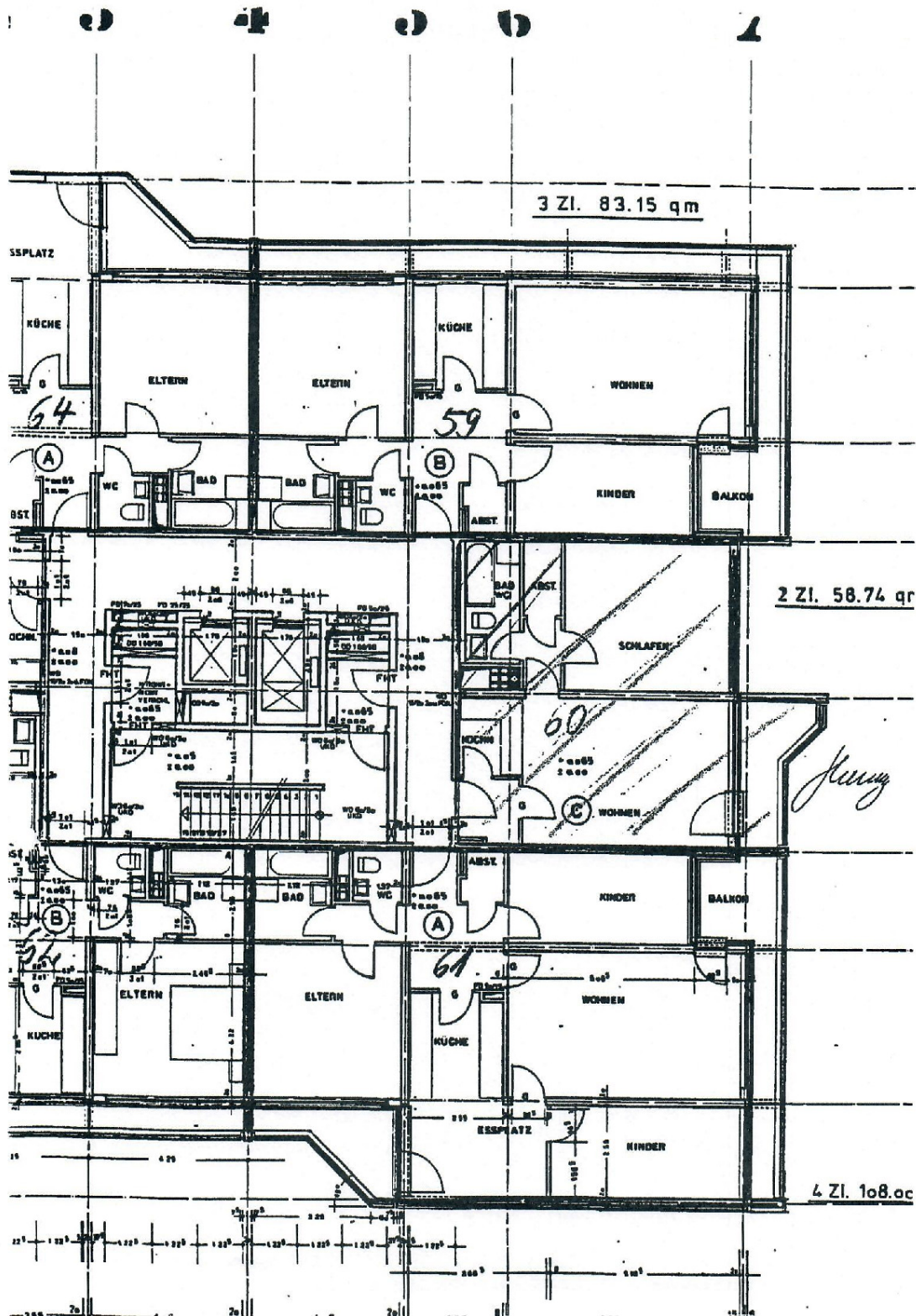


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

