

# Exposé

## Wohnung in Erlangen

### 3 Zimmer mit Aussicht



Objekt-Nr. **OM-473764**

### Wohnung

Vermietung: **1.075 € + NK**

Ansprechpartner:  
Behle

Dompfaffstraße 136  
91056 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1963	Mietsicherheit	2.500 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	Höher als 5. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	270 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freuen Sie sich auf eine top gepflegte, gerade erst frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung in Erlangen-Alterlangen! Die Immobilie befindet sich im 8. und obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrparteienhauses.

Das Highlight: Dank der Top-Etage wohnen Sie hier absolut ruhig ohne Nachbarn über sich. Die Wohnung bietet viel Tageslicht und eine hervorragende, unverbaubare Fernsicht auf den Wiesengrund, den Donaukanal, die Erlanger Innenstadt und den Burgberg. Durch die im Jahr 2024 vollständig erneuerte Außenisolierung und die clevere Raumaufteilung bleibt die Wohnung selbst im Hochsommer angenehm temperiert und lässt sich hervorragend natürlich durchlüften.

### Ausstattung & Highlights

- Küche: Inklusive moderner Einbauküche
- Badezimmer: Modernisiert mit Badewanne, separater Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC: Separate Toilette für mehr Komfort
- Böden: Hochwertiger Parkettboden im Wohnzimmer; Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer sowie die Küche sind mit modernem Vinylboden ausgestattet
- Balkon: Großzügiger Sonnenbalkon, direkt begehbar vom Wohnzimmer und von der Küche
- Zustand: Ganz frisch renoviert, neu tapeziert und mit modernen Heizkörpern ausgestattet
- Stauraum & Komfort: Bequemer Aufzug, eigenes Keller- sowie Dachbodenabteil, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Parken: Ein Stellplatz kann bei Bedarf separat angemietet werden
- Bezugsfrei: ab sofort
- Vermietung: Unbefristet
- Zielgruppe: Ideal für Paare, Singles oder Berufstätige (Haustierhaltung nach vorheriger Absprache)

### Kontakt:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine Nachricht unter Angabe Ihrer Kontaktdaten

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Zentrale & ruhige Lage

Die Wohnung verbindet idyllische Naturnähe mit perfekter Stadtanbindung:

- Freizeit & Natur: Nur 7 Gehminuten zum Wiesengrund
- Infrastruktur: Bäcker, OBI, EDEKA, LIDL, Rossmann (6 Min. zu Fuß, 3 Min. mit dem Auto), Diakoniestation (1 Min. zu Fuß)

- Bildung: Kita (4 Min.), Grund-/Mittelschule (1 Min.) sowie Realschule & Gymnasium (4 Min.) bequem zu Fuß erreichbar
- Anbindung: Bushaltestelle nur 5 Min. zu Fuß entfernt (in ca. 10–15 Min. in der City); mit dem Fahrrad sind es nur ca. 7 Min. in die Erlanger Innenstadt

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



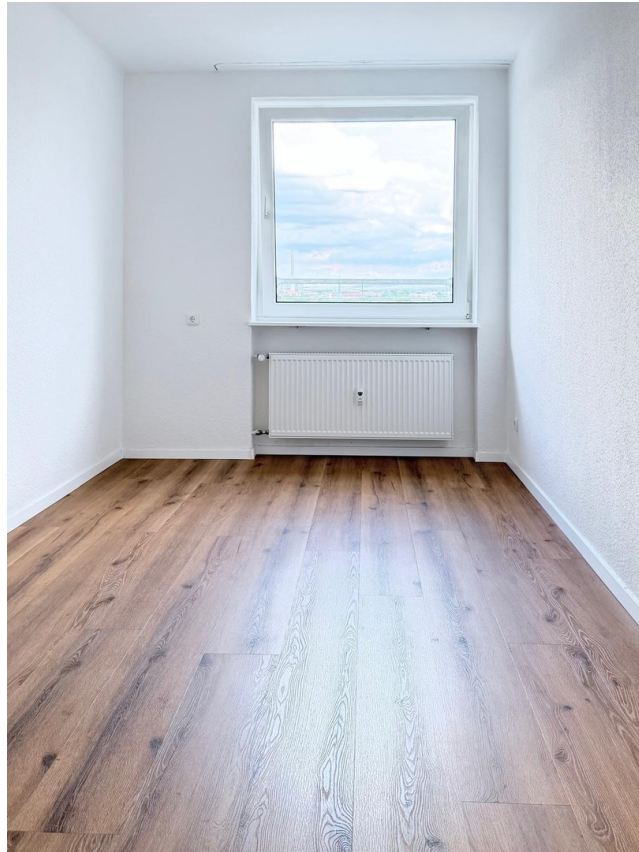
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich