

# Exposé

## Penthouse in Erlangen

### Traumhafte Wohnung mit zwei Balkonen, zentrale Lage



Objekt-Nr. **OM-292499**

### Penthouse

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sina Goeschen  
Telefon: 0151 28406274

Danzigerstr  
91052 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Mietsicherheit	5.100 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Nebenkosten	350 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das wunderschöne, frisch renovierte Penthouse im 2. OG hat 128 qm (114 qm Wohnfläche und 28 qm Terrassen). Die gesamte Wohnung ist mit Parkett ausgelegt, Bad und WC sind hochwertig ausgestattet (weiß gefliest, maßgefertigte Einbauten im Bad). Der großzügige Wohn-/Essraum bietet Ihnen eine wunderbare Aufenthaltsqualität. Durch eine halbhohle Mauer ist dort zusätzlicher Raum für ein Büro oä abgetrennt (im Grundriss der Bereich „Essen“). Eines der beiden Schlafzimmer (bestens als Kinder- oder Gästezimmer nutzbar) hat hochwertige, maßgefertigte Einbauschränke. Das andere Schlafzimmer verfügt über direkten Zugang zu einer Terrasse. Die weiße Einbauküche beinhaltet alle Elektrogeräte (Spülmaschine, Backofen, Ceranfeld, Mikrowelle, Kühlschrank mit 3\* Gefrierfach) und bietet ausreichend Staufläche. Gegenüber der Küche befindet sich eine praktische Abstellkammer. Die Wohnung verfügt über zwei Terrassen, die teilbepflanzt sind. Die gen Süden gelegene Terrasse (Markisen vorhanden) erstreckt sich über den gesamten Wohn-/Essraum zzgl. der Büro-Ecke. Die von einem der Schlafzimmer zu begehende Terrasse ist gen Osten ausgerichtet und von der Küche einzusehen. In der gesamten Wohnung befinden sich Jalousien (weitgehend elektrisch). Die Wohnung verfügt über einen trockenen Keller mit ca. 15 qm. In der Tiefgarage (direkter Zugang über Treppenhaus und Aufzug) gibt es einen großzügigen Stellplatz für Ihren PKW, welcher zusätzlich angemietet werden kann.

Der Energieausweis gemäß EnEV liegt vor.

## Ausstattung

Die Wohnung ist, da sie seit Erstbezug nur von der Eigentümerin bewohnt wurde, sehr gut und hochwertig ausgestattet. Auf den Terrassen sind sehr schöne Pflanzen vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Bitte fügen Sie Ihrer Anfrage für die Wohnung einen SCHUFA- und einen Einkommensnachweis bei sowie eine Vorvermieterbescheinigung. Die Wohnung ist ab 01. Mai 2024 verfügbar, jedoch ist der Einzugstermin variabel.

## Lage

Die Lage in Erlangen ist perfekt - ruhig und doch sehr stadtnah in äußerst angenehmer Nachbarschaft. Sie befindet sich in einer kleinen Nebenstraße in der Nähe zum Ohmplatz, die Innenstadt Erlangens ist fußläufig in 10-15 min erreichbar (oder 5 min mit dem Fahrrad). Die Bushaltestelle "Am Ohmplatz" ist 5 min entfernt, das Ohm-Gymnasium sowie die Grundschule nur wenige Minuten. Mehrere Supermärkte (u.a. REWE und ein toll sortierter Bio-Markt), Fitnessstudios, Arzt- und REHA-Einrichtungen sind in 5-10 min Laufnähe vorhanden. Die Autobahn A73 erreichen Sie in 5 min, die A3 in Richtung München oder Würzburg in 15 min. Der Flughafen Nürnberg liegt ca. 20 min entfernt.

### **Infrastruktur:**

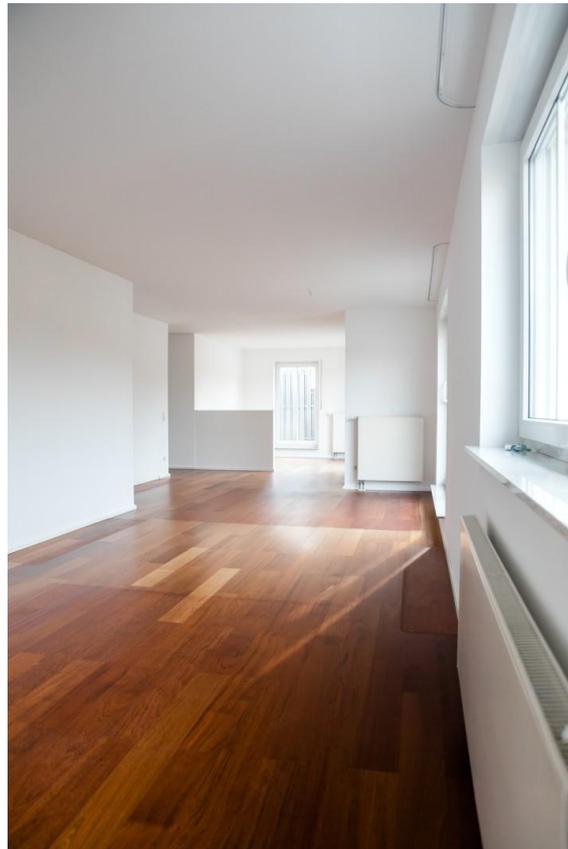
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Der große Wohnbereich leer 4

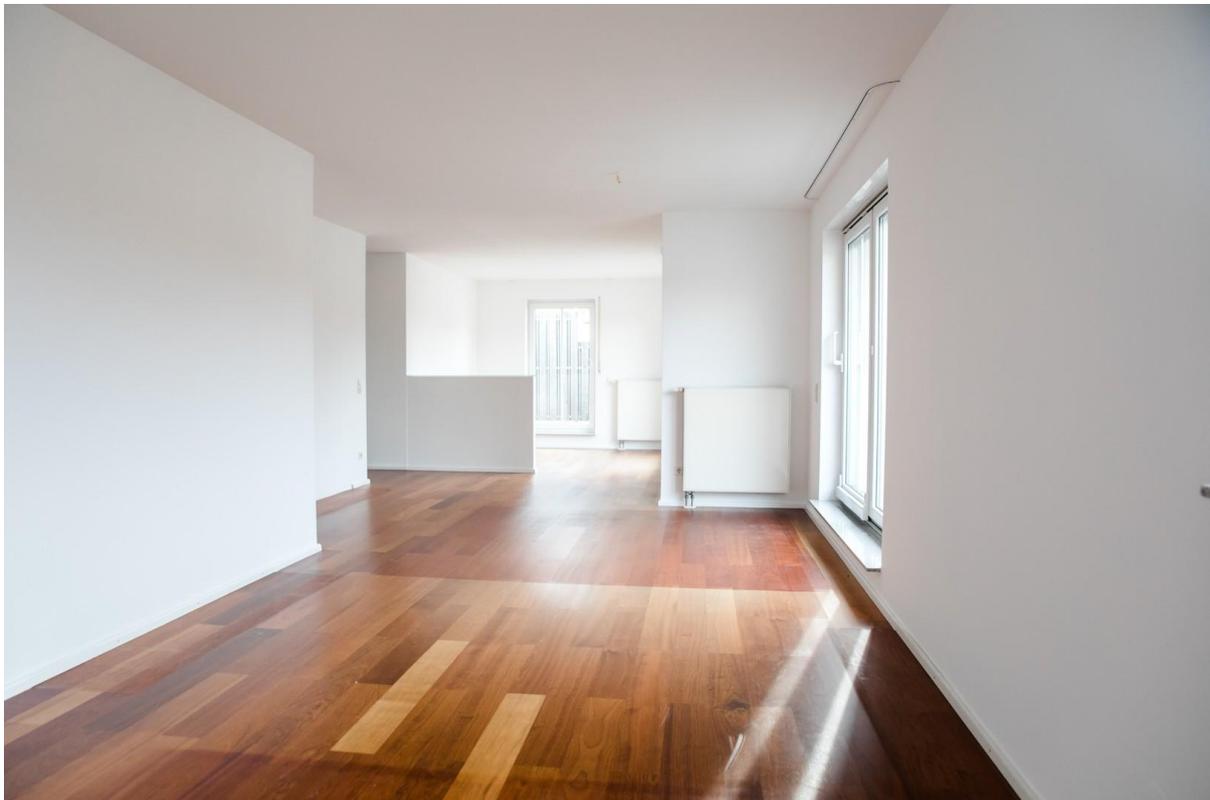
# Exposé - Galerie



Das Büro/Wohnbereich



Der große Wohnbereich leer



Der große Wohnbereich leer 3

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer № 1 + Terrasse



Eingangshflur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer № 2



Schlafzimmer № 2

# Exposé - Galerie



Balkon №1



Balkon №1



Balkon №1

# Exposé - Galerie



Terrasse №2



Terrasse №2

# Exposé - Galerie



Bad



Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Bad mit Einbauschränk



Gästetoilette



# Exposé - Galerie



Blick ins Esszimmer möbliert

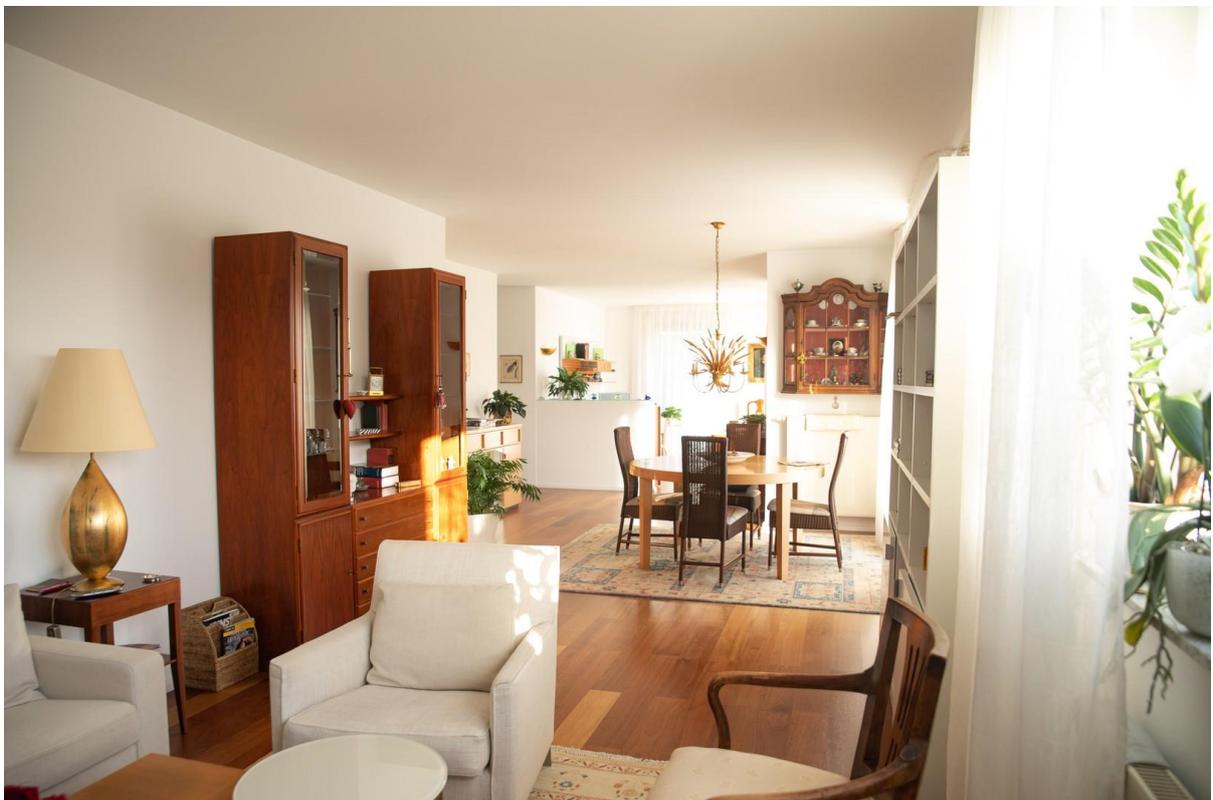


Das große Esszimmer

# Exposé - Galerie



Das Wohnzimmer



Blick ins Esszimmer №2

# Exposé - Galerie



Das Büro



Küche mit EBK

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer №1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer №1



Schlafzimmer №2



Schlafzimmer №2

# Exposé - Galerie

**Energieausweis für Wohngebäude**  
gemäß dem §9 16 ff. Energieeffizienzverordnung (EiEV) vom 21.11.2013

**Minol**  
Alles, was zählt.

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchsleitwert des Gebäudes

Registrierenummer: BY-2018-002054316



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

84 kWh/(m²·a)

### Verbrauchsersfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum	Energieträger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von 01.09.14 bis 31.08.15	Fernwärme MWh	1,3	50120	17134	32986	1,15
01.09.15 bis 31.08.16	Fernwärme MWh	1,3	53380	19781	33599	1,12
01.09.16 bis 31.08.17	Fernwärme MWh	1,3	52710	15409	38301	1,07
01.09.14 bis 31.08.17	Leistungszuschlag	1,3	0	0	0	0
01.09.14 bis 31.08.17	Warmwasserpauschale	1,3	0	0	0	0
01.09.14 bis 31.08.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1)</sup>



Die modifizierte endlichen Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude in demselben Wohngebiet, die durch Fernwärme durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeffizienzverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>G</sub>) nach dem in der Verordnung festgelegten Verfahren. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>G</sub>) nach dem in der Verordnung festgelegten Verfahren. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>G</sub>) nach dem in der Verordnung festgelegten Verfahren. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>G</sub>) nach dem in der Verordnung festgelegten Verfahren.

EG-NR. 241.050-4 Danziger Str. 4A, 91052 Erlangen

Seite 3

<sup>1)</sup> EFiH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser