HEGERICH IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Helles Studentenapartment mit Einbauküche und gemütlicher Fensternische



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 91054 Erlangen
Baujahr: 2019
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 23 m²
Nebenkosten (ca.): 70,- €
Warmmiete (ca.): 520,- €
Etage: 3
Aufzug: Personenaufzug

Kaltmiete € 450,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de
München | Nürnberg | Fürth

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Erlangen
> 1 Zimmer
> 23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50311



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	91054 Erlangen
Baujahr	2019
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	23 m²
Kaltmiete	450,- €
Nebenkosten (ca.)	70,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	520,- €
Etage	3
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	32,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	07.11.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2019
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.12.2026

Objektbeschreibung:

Hiermit dürfen wir Ihnen dieses gemütliche 1-Zimmer-Studentenapartment in einem modernen und gepflegten Wohnhaus vorstellen, welches ab dem 01.12.2026 verfügbar ist.

Die Wohnung ist bequem über das Treppenhaus oder mithilfe des vorhandenen Aufzugs erreichbar.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank bietet.

Weiter den Flur entlang befindet sich auf der rechten Seite die bereits vorhandene Küchenzeile, welche mit einem Herd, Kühlschrank, Spülbecken und Hängeschränken ausgestattet ist.

Auf der linken Seite befindet sich das geflieste Badezimmer. Hier stehen Ihnen eine Dusche, ein WC sowie ein Waschbecken mit Spiegel und Beleuchtung zur Verfügung.

Am Ende des Flurs gelangen Sie in den hellen Wohn- und Schlafbereich. Dieser bietet ausreichend Platz, um ein Bett, einen Esstisch sowie einen Arbeitsplatz einzurichten. Die Kombination aus Fliesen- und Teppichboden sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Zusätzlich ist die Wohnung mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die gemütliche Sitznische mit großem Fenster. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, ein gutes Buch lesen oder einfach den Ausblick genießen.

Im Haus befindet sich zudem ein Fahrradkeller, in welchem Sie Ihr Fahrrad abstellen können. Der gepflegte Innenhof rundet das Wohnangebot ab und sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld. Die Pflege der Außenanlagen übernimmt ein Hausreinigungsdienst.

Bitte beachten Sie: Bei diesem Apartment handelt es sich um eine Studentenwohnung. Eine Anmietung ist daher ausschließlich für Studierende mit entsprechendem Nachweis möglich. Eine Bürgschaft, beispielsweise durch die Eltern, ist wünschenswert.

Die monatlichen Nebenkosten in Höhe von 70,00 EUR beinhalten die Heizkosten als Vorauszahlung. Die Abrechnung erfolgt jährlich auf Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs.

Ausstattung:

- Modernes Wohnhaus
- 1-Zimmer-Apartment
- Gemütliche Sitznische
- Fliesen- und Teppichboden
- Küchenzeile inklusive
- Gefliestes Badezimmer mit Spiegel und Licht
- Elektrische Rollläden
- Aufzug vorhanden
- Gepflegter Innenhof

Lagebeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Erlangen
> 1 Zimmer
> 23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50311



Die Wohnung befindet sich in attraktiver, zentrumsnaher Lage in Erlangen, im modernen Wassermann-Quartier. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Erlanger Altstadt ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés, Restaurants sowie kulturellen und gastronomischen Angeboten. Auch Supermärkte, Apotheken und weitere Geschäfte befinden sich in der näheren Umgebung.

Besonders attraktiv ist der Standort durch die Nähe zur Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU). Verschiedene Fakultäten, universitäre Einrichtungen und die Universitätskliniken sind bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Bushaltestellen befinden sich in der Umgebung und ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit weiterer Stadtteile. Über die nahegelegenen Autobahnen A73 und A3 besteht zudem eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Nürnberg, Fürth und Bamberg.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die umliegenden Grünflächen sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten an.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Verkehrsanbindung und der Nähe zur Universität macht diesen Standort besonders attraktiv für Studierende und alle, die kurze Wege und die Vorzüge des Stadtlebens schätzen.

Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

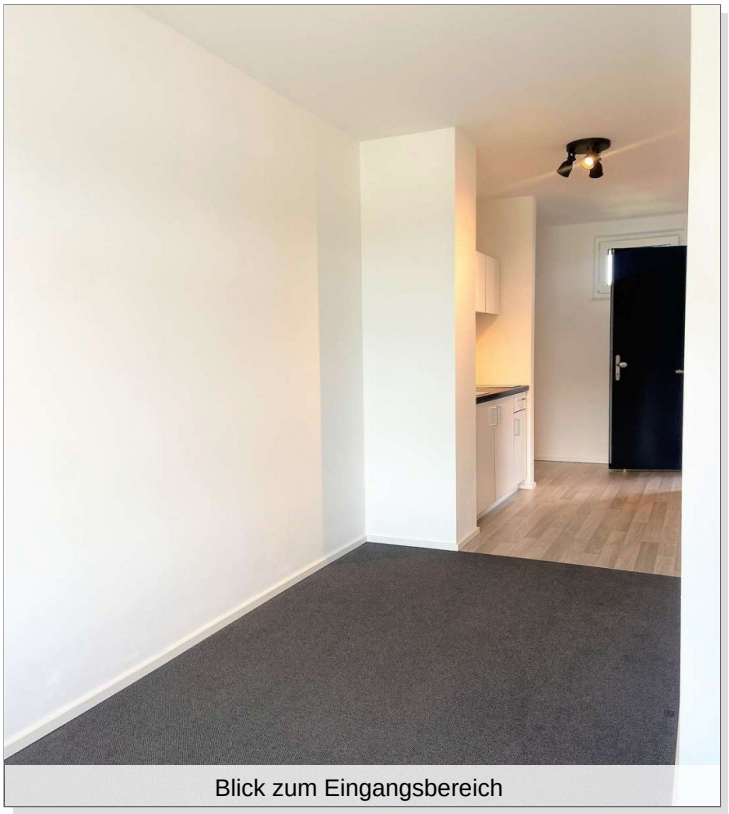
Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse



Blick zum Eingangsbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Erlangen
> 1 Zimmer
> 23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50311





Flur



Wohn-Schlafbereich



Blick zum Schlafbereich



Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Erlangen
> 1 Zimmer
> 23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50311





Küchenzeile



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer - (KI generiert)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Erlangen
> 1 Zimmer
> 23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50311





Flur



Fahrradraum



Waschküche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Erlangen
> 1 Zimmer
> 23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50311





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Erlangen
> 1 Zimmer
> 23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50311



Ansprechpartner:

Frau Lilly Brück

Telefon: +49 911 131 605-0
E-Mail: lb@hegerich-immobilien.de

Firmendaten:

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de

Kontakt München
Am Westpark 7
81373 München

Tel.: +49 (89) 230 69 62 0
Fax: +49 (89) 230 69 62 44
E-Mail: info@hegerich-immobilien.de

Kontakt Nürnberg
Zeltnerstr. 3
90443 Nürnberg

Tel.: +49 (911) 131 605 0
Fax: +49 (911) 131 605 44
E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Kontakt Fürth
Hans-Bornkessel-Str. 3
90763 Fürth

Tel.: +49 (911) 131 605 0
Fax: +49 (911) 131 605 44
E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026