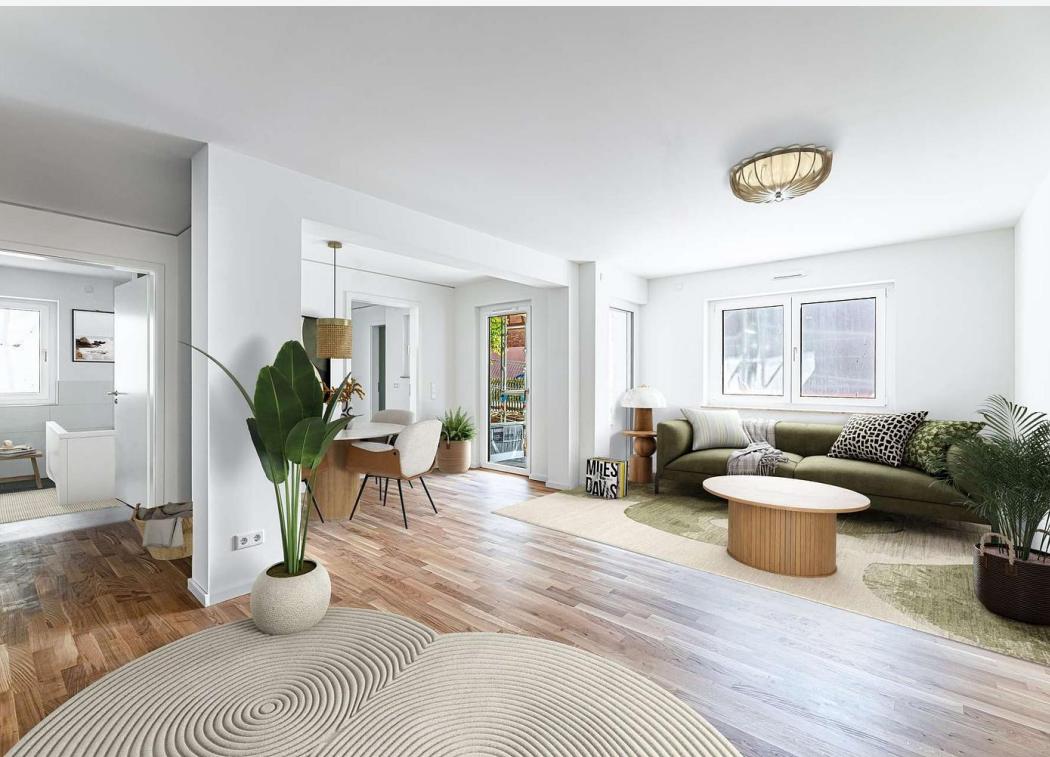




**91054 Erlangen**

**ERSTBEZUG:** Attraktiv Wohnen im Stadtteil Erlangen-Sieglitzhof



**1.169,12 €**

Kaltmiete

**68,52 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Timo Link

Tel.: +49 911 131 605-0

tl@hegerich-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.169,12 €
Warmmiete	1.478,2 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionstext	3.612,36€



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellldatum	29.11.2024
gültig bis	28.11.2034
Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	50.4
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.02.2026
--------------	------------

## Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Handtuchwärmer
- Hochwertiger Parkettboden
- Glasfaseranschluss und LAN-Verkabelung in alle Wohnräume
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Waschmaschinenanschluss in allen Wohnungen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Gegensprechanlage
- Kellerabteile mit Stromanschluss
- separater Fahrradkeller mit Steckdosen für E-Bikes
- CO2-optimierte Energieversorgung
- KFW 55 EE-Effizienzhausstandard
- 9 moderne 2- bis 4-Zimmer-Mietwohnungen für Singles, Paare und Familien
- Insgesamt 9 Einzelstellplätze
- Alle Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei
- Der angegebene Energieausweis ist ein vorläufiger Energieausweis. Der finale kann erst nach Fertigstellung des Gebäudes erstellt werden.
- MIETER-APP: Mit der obligatorischen Mieter-App schnell und unkompliziert Hilfe und Antworten auf Fragen erhalten.



## Beschreibung

Willkommen in der Schillerstr. in Erlangen-Sieglitzhof, einem zentrumsnahen und grünen Viertel im Herzen Erlangens. Hier entsteht ein schönes Neubauvorhaben mit 9 hochwertigen Mietwohnungen, die den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Stadtwohnen perfekt gerecht werden. Gebäudebeheizung und Warmwasserversorgung werden regulär über Fernwärme gewährleistet, ein spürbarer wirtschaftlicher Vorteil. Die Wohneinheiten präsentieren sich als moderne 2- bis 4-Zimmer Wohnungen mit Größen zwischen 68 m<sup>2</sup> und 102 m<sup>2</sup> und einer individuell - modernen Ausstattung: Balkone, elektrische Rollläden und Gegensprechanlagen gehören wie auch die Fußbodenheizung, Parkettböden und hochwertige Keramik in den Bädern zum Standard jeder Wohnung. Jeder Wohnung steht zudem ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung, darüber hinaus ist natürlich auch die Anmietung von Außenstellplätzen möglich. Diese sind bereits für eine E-Ladesäule vorbereitet und können durch den Mieter in Abstimmung mit Stadt angeschlossen werden. Die 9 Wohnungen bieten eine einmalige Gelegenheit für anspruchsvolle Mieter, die ein urbanes Lebensgefühl in Erlangen suchen. Die zentrale Lage, eine hochwertige Ausstattung und die energieeffiziente Bauweise machen das Neubauvorhaben zu einem begehrten Wohnort. Hier können Bewohner das Beste aus urbanem Leben und modernem Komfort erleben.

## Lage

Ihr neuer Wohnstandort liegt im Osten der Stadt Erlangen und innerhalb des beliebten Wohnstandortes Sieglitzhof. Der Stadtteil grenzt direkt an die idyllischen Auen an der Schwabach. Diese neun Wohnungen sind dank der guten Lage sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr sowie das Erlanger Straßenverkehrsnetz angebunden. Auch im Individualverkehr sind die Wege in die Innenstadt sehr kurz, in circa 10 Autominuten sind die Bundesautobahnen A3 und A73 anfahrbar und so insbesondere Nürnberg und Herzogenaurach schnell zu erreichen. Das direkte Umfeld der Wohnentwicklung zeichnet sich durch vielfältige Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten sowie medizinische Einrichtungen aus. Zudem bietet Sieglitzhof seinen Bewohnern ein breites Spektrum an inhabergeführten Läden, Cafés, Eisdielen und Restaurants. Für diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten eignet sich der ausgeprägte Wiesengrund entlang der Schwabach, der mit dem Fahrrad innerhalb von drei Minuten anzufahren ist. Weitere Sportanlagen sowie mehrere Vereine ergänzen das vielfältige Sportangebot.

## Sonstige Angaben

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](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

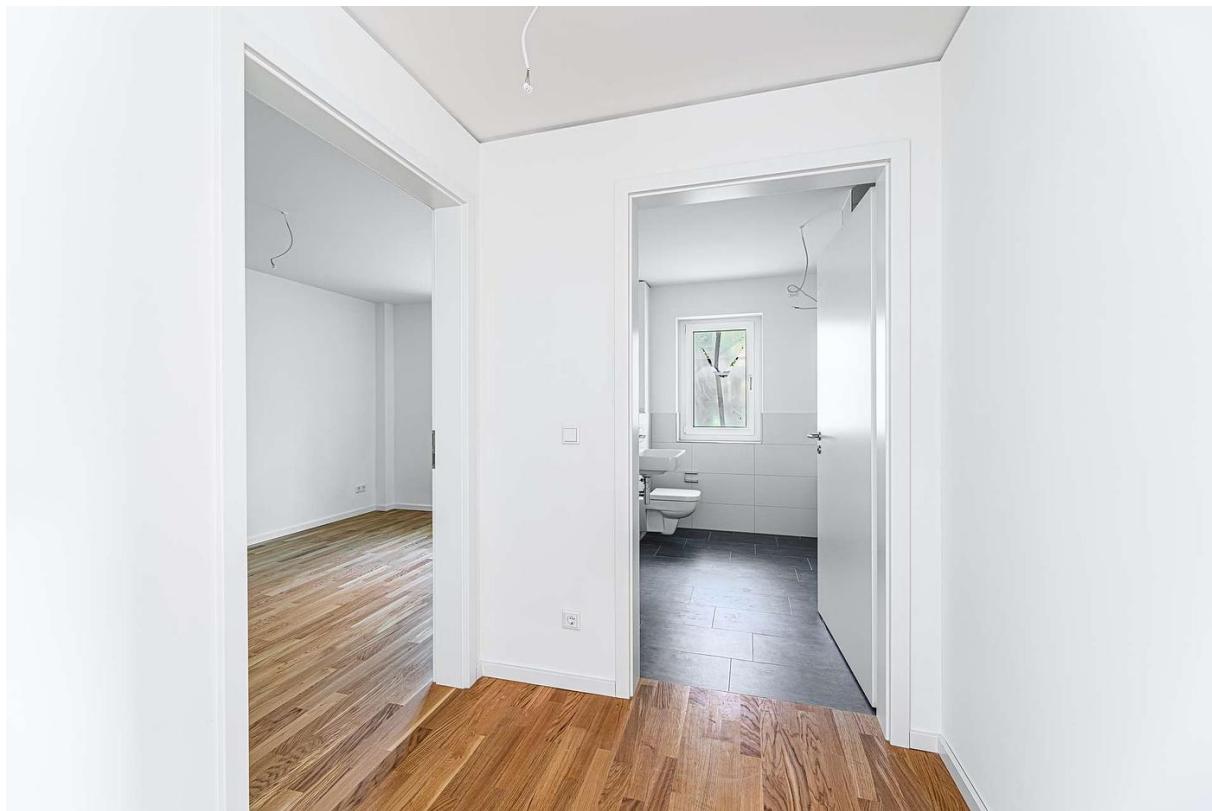
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!



- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
  - Kostenlos und unverbindlich
  - Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)

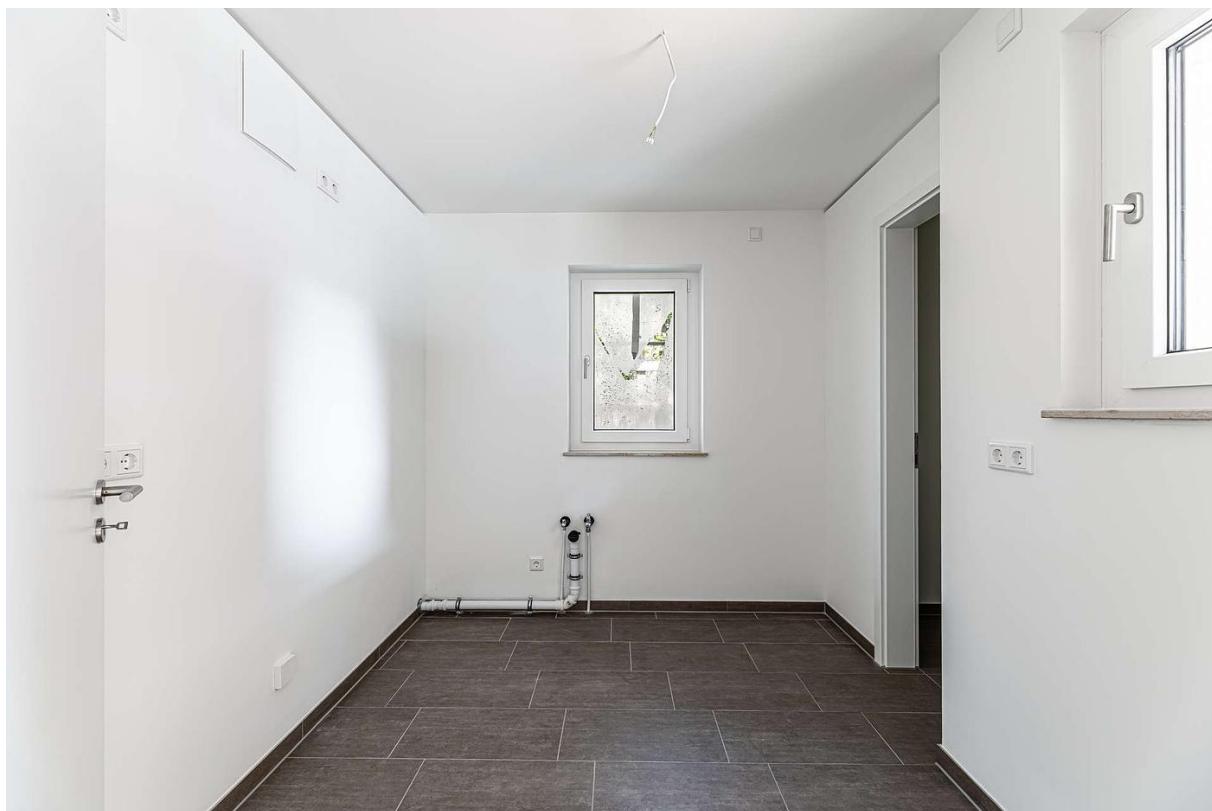
Hinweis: Die Kaution beträgt 3 Nettokalmtmieten.













Exposéplan, nicht maßstäblich

simmoGrafik