

Erlangen / Bruck - Bruck

# Modernes Wohnen: Voll ausgestattete Apartments mit exklusiven Gemeinschaftsflächen

Objektnummer: 26125052



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 640 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26125052</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>640 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 23 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>150 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>1</b>	<b>Wohnung</b>	<b>Apartment</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Schwimmbad, Sauna, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2018</b>		

Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil
Energieausweis gültig bis	21.06.2028

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	8.90 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09131 - 82 89 00 0**

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen  
erlangen@von-poll.com | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

## Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

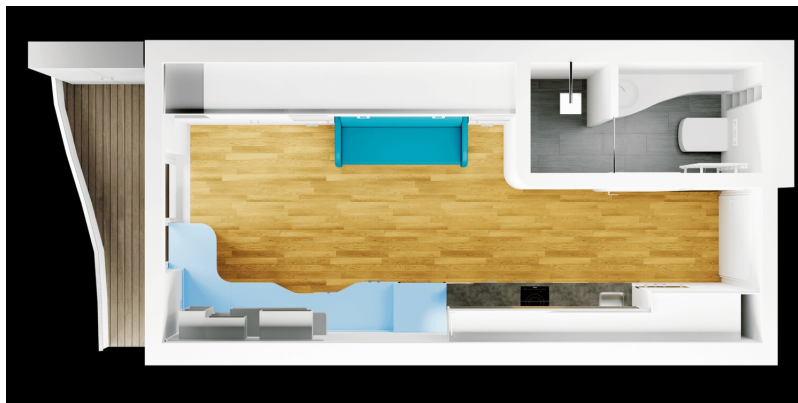
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck**

## **Ein erster Eindruck**

Das innovative Wohnkonzept vereint modernes Micro-Living mit hochwertiger Ausstattung und vielfältigen gemeinschaftlichen Angeboten. Die voll möblierten Apartments mit einer Wohnfläche von ca. 23 m<sup>2</sup> sind intelligent geplant und bieten alles, was für komfortables und stilvolles Wohnen auf kleinem Raum benötigt wird.

Die integrierte Einbauküche mit hochwertigen Siemens Elektrogeräten und einer Kaffeemaschine fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und bietet somit eine vollwertige Ausstattung für den Alltag. Der Wohnbereich ist funktional und zugleich gemütlich gestaltet und verfügt über ein platzsparendes, ausziehbares Schrankbett, das sich tagsüber elegant verstauen lässt und so zusätzlichen Raum schafft. Ein integrierter Schreibtisch ermöglicht komfortables Arbeiten oder Studieren von zu Hause aus. Ein Fernseher und High-Speed Internet ist ebenfalls vorhanden und rundet die moderne Ausstattung ab.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche und bietet ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Utensilien. Ein weiterer Pluspunkt ist der eigene Balkon bzw. die Terrasse, die zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen einlädt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnform sind die exklusiven Gemeinschaftsflächen, die ohne zusätzliche Kosten zur Verfügung stehen und bereits im Mietpreis enthalten sind. Den Bewohnern eröffnet sich eine erstklassige Auswahl an Freizeit-, Erholungs- und Arbeitsbereichen: Ein stilvoll gestaltetes Privatkinolädt zu entspannten Filmabenden ein, während ein hochwertiger Fitnessbereich, ein Volleyballplatz und ein Basketballplatz auf dem Dach ideale Bedingungen für sportliche Aktivitäten bieten.

Für erholsame Stunden stehen Ihnen zudem eine Sauna mit separatem Ruhebereich sowie ein Rooftop-Pool zur Verfügung. Auch für produktives Arbeiten und gemeinschaftliche Aktivitäten ist bestens gesorgt: Eine stilvolle Bibliothek mit integriertem Konferenzraum bietet den idealen Ort für konzentriertes Arbeiten oder Meetings. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen, allgemeinen Küchenbereich, der sich perfekt für gemeinsames Kochen und gesellige Abende eignet.

Diese vielfältigen Gemeinschaftsflächen schaffen ein einzigartiges Wohngefühl und machen das Apartment zu weit mehr als nur einem Ort zum Wohnen.

**Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck**

## **Ausstattung und Details**

- **Modernes voll möbliertes Apartment mit Einbauküche und hochwertigen Markeneinbaugeräten**

- **Balkon oder Terrasse**

- **High-Speed Internet ist im Mietpreis enthalten**

**Zur allgemeinen Nutzung:**

- **Fitnessraum**

- **Sauna & Ruhebereich**

- **Aufenthaltsräume**

- **Outdoor-Gym mit Volleyball-Platz**

- **Swimmingpool auf dem Dach**

- **Kino**

- **Bibliothek mit Konferenzraum**

- **Basketballplatz auf dem Dach**

**Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck**

## **Alles zum Standort**

Die Apartments befinden sich im südlichen Stadtgebiet von Erlangen im Stadtteil Bruck. Die Umgebung ist geprägt von einer modernen, urbanen Bebauung mit einer Mischung aus Wohn-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen.

Die Lage zeichnet sich durch ihre sehr gute Verkehrsanbindung aus. Die nahegelegene S-Bahn-Station Erlangen-Bruck bietet eine schnelle Verbindung in die Erlanger Innenstadt sowie in Richtung Nürnberg und in die umliegende Metropolregion. Ergänzend dazu bestehen mehrere Busverbindungen im unmittelbaren Umfeld. Für den Individualverkehr ist die Anbindung an die Bundesautobahn A 73 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sowohl das Stadtzentrum von Erlangen als auch die Städte der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen schnell erreichbar sind.

In der näheren Umgebung befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Dienstleistungsbetriebe, die eine gute Nahversorgung gewährleisten. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz erreichbar. Darüber hinaus liegen größere Gewerbe- und Bürostandorte in unmittelbarer Nähe. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu bedeutenden Wirtschafts- und Forschungsstandorten wie dem Siemens?Campus Erlangen sowie Einrichtungen der Friedrich?Alexander?Universität Erlangen?Nürnberg.

Durch die Kombination aus guter Infrastruktur, verkehrsgünstiger Lage und der Nähe zu wichtigen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten bietet der Standort eine attraktive Lage.

**Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck**

## **Weitere Informationen**

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26125052 - 91058 Erlangen / Bruck - Bruck**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Matthias Gebhardt**

---

**Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen**

**Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0**

**E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**