



## 91054 Erlangen

Ihr WOHNTRAUM auf einer Ebene: großzügige 6-Zimmer-Altbauetage mit viel Licht im Herzen von Erlangen



**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



**1.890 €**

Kaltmiete

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**  
Mirko Müller  
Tel.: +49 9123 980830  
[m.mueller@schweidler-immobilien.de](mailto:m.mueller@schweidler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
vermietbare Fläche	160

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1700
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.07.2026
denkmalgeschützt	✓

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.890 €
Warmmiete	2.390 €
Nebenkosten	500 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Aussen-Courtage	Aussen-
Kaution	5.670 €

### Zustand

Baujahr	1700
alter.alter_attr	Altbau



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓



## Beschreibung

Mit herrlichem Blick in das Künstlerviertel von Erlangen präsentiert sich diese besonders sonnige und wunderschön geschnittene 6-Zimmer-Altbauetage in einer liebevoll sanierten Denkmalimmobilie als echtes Wohnjuwel. Auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss erwartet Sie ein stilvolles Zuhause, das historischen Charme mit hochwertiger, moderner Ausstattung auf besonders gelungene Weise verbindet.

Bereits der helle Eingangsbereich vermittelt einen einladenden ersten Eindruck und führt auf Ihre persönliche Wohnebene. Über langgezogene Flure sowie die voll verglasten Altane mit Ausrichtung zum Innenhof erschließen sich die großzügigen Räume dieser besonderen Wohnung. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das sich eindrucksvoll über die Hausecke erstreckt, begeistert ebenso wie die weiteren, flexibel nutzbaren Zimmer – ob als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – durch ein ganz besonderes Wohngefühl und eine angenehme Großzügigkeit. Altbauliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten: Hohe Decken, aufbereitete Dielenböden, sichtbare Balkenelemente, stilvolle Stuckdecken und originale Kassettentüren verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter. Gleichzeitig sorgen zwei geschmackvoll ausgestattete Bäder, jeweils mit Badewanne und Dusche, ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein großzügiger Garderobenbereich und ein praktischer Abstellraum für hohen Wohnkomfort im Alltag. Ein weiteres Highlight bildet die zum Essbereich hin geöffnete Wohnküche, die bereits mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet ist.

Auch außerhalb der Wohnung setzt sich der besondere Eindruck fort: Ein Innenhof sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradraum stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Diese traumhafte Altbauetage eignet sich besonders für Familien, ebenso aber auch für Paare mit Wunsch nach großzügigem Wohnen und stilvollem Ambiente im Herzen von Erlangen. Die Wohnung ist ab 01. Juli 2026 bezugsfrei, nach Absprache bereits ab 15.06.2026.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins unter 09123 – 980 830.

Hinweis: Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist für dieses Objekt kein Energieausweis erforderlich.

## Lage

Diese besondere Immobilie befindet sich in einem historischen Gebäude in absolut begehrter Innenstadtlage von Erlangen – direkt an der Ecke Schiffstraße/Theaterstraße, in einer der charmantesten Straßen der Erlanger Altstadt. Das Umfeld besticht durch sein gewachsenes, urbanes Flair sowie durch die unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone, zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kleine Bars, Cafés und Restaurants im direkten Umfeld verleihen der Lage eine besondere Lebensqualität und laden dazu ein, das urbane Leben in vollen Zügen zu genießen. Auch infrastrukturell überzeugt der Standort: Der Hauptbahnhof Erlangen und zahlreiche Busverbindungen sind schnell erreichbar und gewährleisten eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Innerhalb Erlangens werden viele Ziele bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht. Über die A73 sowie die in kurzer Distanz liegende A3 ist zudem eine hervorragende Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsachsen gegeben. So verbindet die Lage auf ideale Weise historischen Charme, urbanes Lebensgefühl und ausgezeichnete Erreichbarkeit.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine



Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb unsererseits nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.

















