



91056 Erlangen

Modernisierte 2-Zi-Dachwohnung mit Westloggia



679 €

Kaltmiete

61 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert Immobilien

Julius von Witzleben

Tel.: +49 9131 39006

info@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1987
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaltmiete	679 €
Warmmiete	830 €
Nebenkosten	180 €
Kautionstext	1500

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1987
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-06-01
--------------	------------



Ausstattung

Allgemein

klimatisiert ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Dusche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

- Einbauküche (mit neuem Umluft-Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzug und Kühl/Gefrierkombi)
- saniertes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche u. Waschmaschinenanschluß
- Klimaanlage
- Vinylböden in den Zimmern
- Velux-Dachflächenfenster mit Verdunkelungsrollos
- Einbauschränk im Flur
- Dachloggia (neuer Bodenbelag) mit Markise
- Neuecheck der Elektroinstallation
- Neuanstrich der gesamten Wohnung inkl. Kellerabteil
- überdachter Kfz-Stellplatz am Parkdeck
- Kabel-TV
- Hausmeisterservice



Beschreibung

Dieses modernisierte 2-Zimmer-Apartment aus dem Baujahr 1987 bietet eine Wohnfläche von 61 m². Es verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Balkon und eine Loggia, die zusätzlichen Komfort im Alltag gewährleisten. Die vorhandene Einbauküche ist ideal für den direkten Einzug geeignet. Ein Außen-Stellplatz ist vorhanden und kann für 60 EUR monatlich angemietet werden. Das Apartment wird mittels Gasheizung beheizt und eignet sich optimal für ein Paar oder eine Einzelperson.

Lage

Erlangen, bekannt als eine der attraktivsten Städte Frankens, verbindet eine hohe Lebensqualität mit historischer Architektur und moderner Infrastruktur. Die Stadt liegt mitten in der Metropolregion Nürnberg und überzeugt durch ihre gute Erreichbarkeit, eine starke Wirtschaft, insbesondere geprägt durch die Medizin- und Technologiefirmen, sowie eine vielfältige Kulturszene. Erlangen ist nicht nur Universitätsstadt, sondern bietet auch ein vielseitiges Freizeitangebot dank zahlreicher Grünflächen und Naherholungsgebiete. Der Stadtteil Büchenbach-West zeichnet sich durch seine ruhige Lage, eine familienfreundliche Struktur sowie eine ausgezeichnete Nahversorgung aus.

Die Immobilie befindet sich in Büchenbach, einem etablierten Stadtteil mit guter Infrastruktur. Supermärkte, Bäckerei und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar (z. B. der nächste Supermarkt ca. 280 m entfernt). Zudem liegt das Einkaufszentrum "Erlangen Arcaden" in etwa 4,5 km Entfernung. Familien profitieren von einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen: Eine Grundschule befindet sich ca. 450 m entfernt, eine weiterführende Schule ist etwa 1,2 km entfernt. Für die Freizeitgestaltung liegen der Regnitzgrund mit seinen Spazier- und Radwegen in ca. 1 km und der Dechendorfer Weiher in etwa 5 km Entfernung. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs erreicht man nach nur 150 m. Die Lage bietet zudem eine bequeme Anbindung an die Autobahn A73, deren Auffahrt ca. 2,5 km entfernt ist, was Pendlern zugutekommt. Schließlich ist auch das Erlanger Stadtzentrum mit dem Fahrrad oder Auto in etwa 10 Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben

Gesucht wird ein möglichst langfristiges Mietverhältnis, mind. 2 Jahre - gerne aber auch länger!

1 Kellerraum und 1 Kfz-Stellplatz gehören zur Wohnung; Gemeinschaftsräume wie Fahrradkeller & Trockenraum sind vorhanden und können mit genutzt werden;

BITTE BEACHTEN SIE: Anfragen können nur bearbeitet werden, wenn Sie uns zusammen mit dem "Online Kontaktformular" ein paar freiwillige Angaben über sich selbst übermitteln. Hierzu zählen z.B.: vollständiger Name und Postanschrift, Beruf, Personenanzahl, ggfs. Haustiere, etc. ... Alternativ dazu finden Sie auf unserer Homepage www.limpert-immobilien.de unter "SERVICE" das Online-Formular "Mieter-Selbstauskunft". Besten Dank für Ihr Verständnis.

Energieausweis:

- Verbrauchsausweis vom 10.09.2018
- Endenergiebedarf 116 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse D
- Erdgasheizung von 2005
- Gebäude Bj. 1987









