



## 91080 Uttenreuth

# Zwei Balkone & viel Licht - charmante 2-Zimmer Wohnung



**785 €**

Kaltmiete

**69,65 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert Immobilien**

Sabine Kemter

Tel.: 09131 39006

Sabine.Kemter@limpert-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69,65 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2

### Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	785 €
Warmmiete	1.035 €
Nebenkosten	250 €
Kautionszahl	1.570,00

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

- Wasch- / Trockenraum ✓
- Wintergarten ✓

### Bodenbelag

- Laminat ✓

### unterkellert

- unterkellert ja

### Bad

- Wanne ✓

### Küche

- Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

- Personen-Fahrstuhl ✓



## Beschreibung

Diese gepflegte Zweizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von rund 70 Quadratmetern befindet sich im zweiten Obergeschoss und steht ab dem 01. Juni 2026 zur Miete zur Verfügung. Derzeit ist die Wohnung möbliert, kann jedoch auf Wunsch auch unmöbliert angemietet werden für eine Kaltmiete von 745,00 Euro.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Zur Ausstattung gehört eine bereits installierte Einbauküche (inkl. Teller, Tassen, Besteck usw.) die eine direkte Nutzung ermöglicht. Die Böden sind mit Laminat ausgestattet. Ein besonderes Merkmal sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Raum im Freien bieten. Ein Balkon ist mit Schiebetüren versehen und kann somit als Wintergarten fungieren.

Für die alltägliche Nutzung steht ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Ein Kellerabteil ergänzt die Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Das Gebäude ist mit einem Personenaufzug ausgestattet, der den Zugang zur Wohnung im zweiten Stock erleichtert.

Die Wohnung eignet sich für Personen, die eine praktisch geschnittene Wohnfläche in gepflegtem Zustand mit mehreren funktionalen Ausstattungsmerkmalen suchen.

## Lage

Uttenreuth ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis Erlangen-Höchstadt in Mittelfranken mit etwa 5.000 Einwohnern. Der Ort zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter mit guter Infrastruktur aus und bietet eine hohe Lebensqualität im Grünen. Die Nähe zur Universitätsstadt Erlangen, die in ca. 5 Kilometern Entfernung liegt, macht Uttenreuth besonders für Familien und Pendler interessant. Die Gemeinde verfügt über Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen in unmittelbarer Nähe sowie über ein aktives Vereinsleben.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des Ortes in einem ruhigen Wohngebiet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Metzgereien und ein Supermarkt sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist durch ansässige Praxen gesichert. Für Erholung und Freizeitgestaltung sorgen nahegelegene Grünflächen sowie gut ausgebaute Rad- und Wanderwege durch die fränkische Landschaft. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht die schnelle Anbindung an Erlangen und Nürnberg. Mit dem Auto erreicht man die Autobahnanschlüsse zur A3 und A73 in etwa 10 bis 15 Minuten. Der Erlanger Hauptbahnhof ist ca. 6 Kilometer entfernt und bietet Verbindungen in die gesamte Metropolregion Nürnberg.

## Sonstige Angaben

Die Wohnung ist möbliert und kann auf Wunsch unmöbliert für eine Kaltmiete von 745,00 Euro angemietet werden.





