



91052 Erlangen

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen im Röthelheimpark



1.250 €

Kaltmiete

102,05 m²

Wohnfläche

102,05 m²

Gesamtfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert-Immobilien

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

g.limpert@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102,05 m ²
Gesamtfläche	102,05 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohneinheiten	6

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.250 €
Warmmiete	1.620 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
Mietpreis / qm	12,25 €
Kautions	3.960 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.03.2014
gültig bis	18.03.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2008/09
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	77,50

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.07.2025

Zustand

Baujahr 2008/09



Ausstattung

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



Stellplatzart

Tief-Garage





Beschreibung

Inmitten des beliebten Röthelheimparks, in angenehm ruhigem Wohnumfeld befindet sich diese moderne Wohnanlage mit lichtdurchfluteten Wohlfühlwohnungen.

Außergewöhnliches Wohnambiente zum Genießen:

- Frühstücksbalkon auf der Ostseite und breiter Sonnenbalkon (Zugang von Wohn,- Kind, und Schlafzimmer) auf der Südwestseite
- komfortables Tageslichtbad mit elektr. Fußbodenerwärmung ausgestattet mit: Badewanne, bodengleiche Dusche, WC, Waschbecken;
- separates Gäste-WC
- kl. Hauswirtschaftsraum mit Platz für die Waschmaschine
- offene Wohnküche (die Einbauküche mit Gaggenau-Geräten kann vom Vormieter für EUR 1.400 abgelöst werden)
- Lift von der Tiefgarage bis zum Dach
- Antennen/Telefonanschl. in jedem Zimmer
- elektrische Rolläden an allen Fenstern
- alle Zimmer mit Parkettböden
- Tiefgarage mit direktem barrierefreiem Gebäudezugang
- zusätzliche Gerätebox auf den Balkonen für Gartenmöbel und vieles mehr !

**** Gesucht wird ein möglichst langfristiger Mieter, mind. jedoch ca. 3 Jahre ****

*** 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 ! ***

Lage

Die moderne Wohnanlage befindet sich mitten im Erlanger Röthelheimpark, in sehr beliebter Wohnlage. Die Infrastruktur mit einer bemerkenswerten Auswahl verschiedenster Einkaufsmöglichkeiten im sogn. "CAMPUS", Läden, Apotheken, Ärztehäuser etc., ist wie im gesamten Röthelheimpark ganz hervorragend. Bequem ist sicherlich auch die unmittelbare Nähe zur "Franconian International-School" und weiteren Schulzentren oder Kindergärten sowie Freizeit- und Sportanlagen.

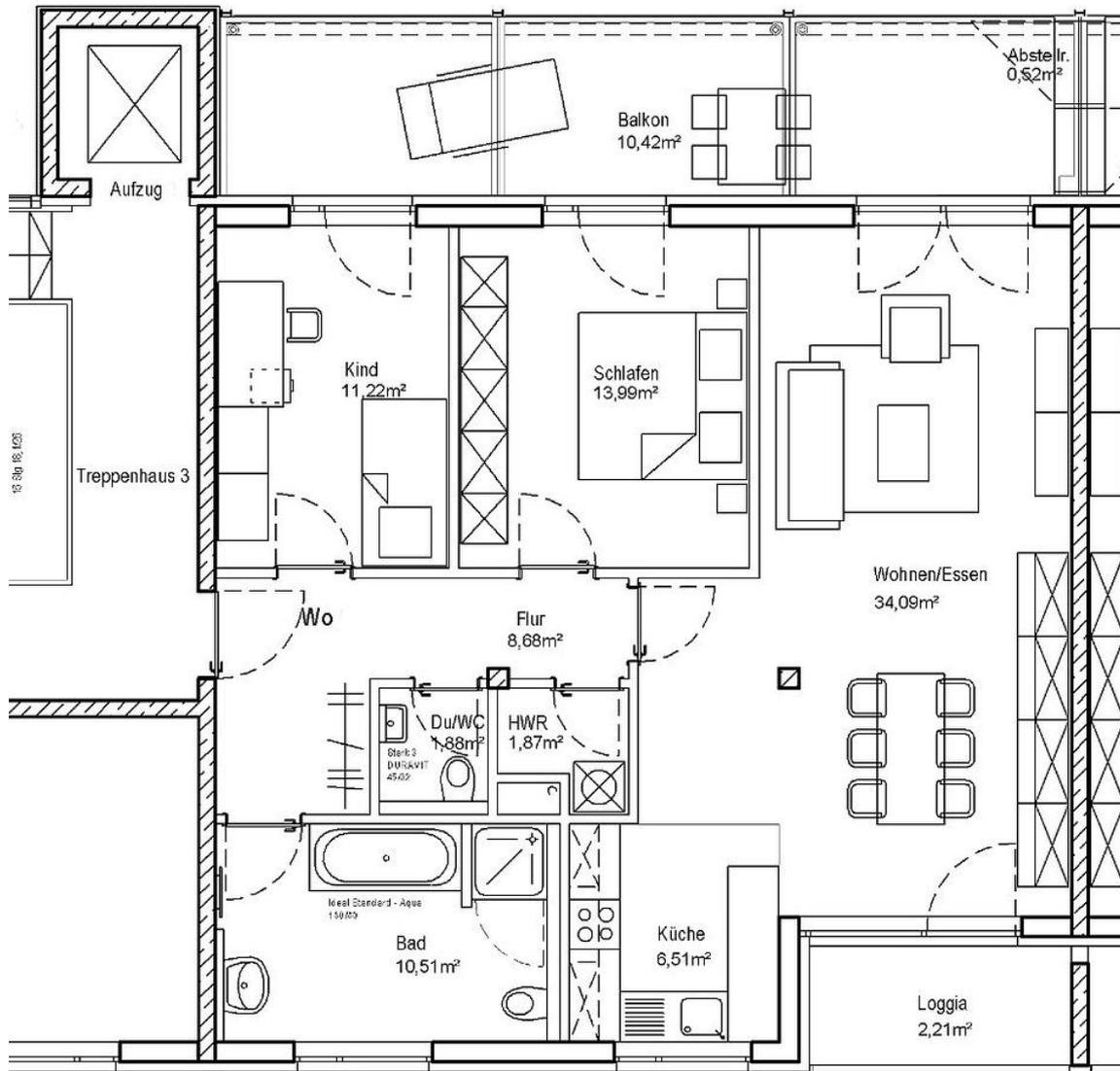
Die Bürozentren der SIEMENS AG, Universität, Fraunhofer/Max-Planck-Institut etc. sind leicht zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Eine Stadt-Bushaltestelle befindet sich mehr oder weniger vor dem Haus. Auch die Anbindung an das Fernverkehrsnetz, Bundesbahn, Autobahnen (A3 oder A73) sowie die Straßenverbindung nach Nürnberg (Flughafen) sind perfekt.

Sonstige Angaben

Energieausweis:

- Verbrauchsausweis vom 19.03.2024
- Energieverbrauchskennwert = 77,5 kWh/(m²a) = C
- Fernwärme
- Bj. 2008





Gesamtwohnfläche 102,05m²













LIMPERT
Immobilien

91052 Erlangen, Henkestr. 96
Tel. 09131 - 39006
Fax: 09131 - 39602
Web: www.limpert-immobilien.de
Email: info@limpert-immobilien.de



...Ihr Makler im Raum
Erlangen-Nürnberg-Bamberg



Tel. 09131 - 39006



Lehnen Sie sich zurück
Wir verkaufen Ihre Immobilie



**Wir sind Ihr
Immobilienpartner!**
Rufen Sie uns an!
09131-39006



Gerald Limpert-Immobilien
Henkestr. 96 • 91052 Erlangen • Tel. 09131-39006 • Fax: 09131-39602
info@limpert-immobilien.de • www.limpert-immobilien.de