91052 Erlangen

Hochwertige 3,5-Zimmer-Garten-Wohnung im Röthelheimpark



1.874 €
Kaltmiete

129 m²
Wohnfläche

3,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Limpert Immobilien
Jasmin Erlich
Tel.: 09131 39006
jasmin.erlich@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-12-01

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.874 €
Warmmiete	2.124 €
Nebenkosten	250 €
Kautionstext	5.622

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.02.2026
gültig bis	04.02.2036
Baujahr (Haus)	2011
Energieverbrauchkennwert	53.9
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	2011
letzte Modernisierung	2011
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
rollstuhlgerecht	✓
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Parkett	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- großer, heller Wohn/Essbereich mit offener Küche- (inkl. der vorhandenen Einbauküche)
- Eicheparkettboden
- Breite Terrassentüren
- Gartenterrasse nach Süden, begehbar von Wohn-, Ess- und Schlafzimmerimmer.
- integriertes Garten-Abstellhäuschen
- Außenzugang zum Garten
- großes Tageslichtbad mit ebenerdig begehbarer Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluß
- zusätzliches, kleines Duschbad mit WC
- elektrische Rolläden
- Fernwärmeheizung
- TV und Telefonanschlüsse in den Zimmern
- barrierefreie Zugänge und Lift vom Keller bis zum 3. OG
- 1 Kellerabteil
- 1 Tiefgaragenplatz mit direktem, barrierefreiem Gebäudezugang

Beschreibung

Diese neuwertige Wohnung aus dem Jahr 2011 bietet Ihnen auf großzügigen 129 Quadratmetern ein modernes Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Die helle 3.5-Zimmer-Wohnung verbindet durchdachte Raumaufteilung mit komfortabler Ausstattung und schafft so einen Ort, an dem Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden.

Das Herzstück dieser Wohnung bilden die zwei einladenden Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Ihre persönlichen Rückzugsorte bieten. Die hochwertigen Parkettböden verleihen den Räumen eine warme und behagliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche ist bereits installiert und ermöglicht Ihnen einen sofortigen Start in Ihr neues Leben, während die praktische Speisekammer zusätzlichen Stauraum für Ihre Vorräte bereithält.

Besonders hervorzuheben ist die Ausstattung mit zwei Badezimmern, wobei eines über ein Fenster und eine Dusche verfügt und ein separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort sorgt. Der vorhandene Abstellraum bietet Ihnen weitere Möglichkeiten zur Organisation Ihrer persönlichen Dinge.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die eigene Terrasse, die Ihnen einen direkten Zugang zu Ihrem privaten Garten ermöglicht. Hier können Sie die Seele baumeln lassen, gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden verbringen oder einfach die Natur genießen.

Die Wohnung ist vollständig barrierefrei und rollstuhlgerecht gestaltet, sodass alle Bereiche problemlos zugänglich sind. Der vorhandene Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag und sorgt für zusätzlichen Komfort. Zu dieser Immobilie gehört auch ein praktischer Kellerraum sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage, der Ihr Fahrzeug sicher und geschützt unterbringt.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, was nicht nur für angenehme Temperaturen sorgt, sondern auch eine wartungsarme und umweltfreundliche Lösung darstellt.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage und kann auch als Ferienimmobilie genutzt werden, was Ihnen vielfältige Möglichkeiten eröffnet. Ob als Eigenheim für höchste Wohnansprüche, als clevere Investition oder als Rückzugsort für besondere Zeiten – diese Immobilie bietet Ihnen Flexibilität und Lebensqualität in einem attraktiven Gesamtpaket.

Lage

Erlangen, die lebendige Universitätsstadt im Herzen Frankens, verbindet auf einzigartige Weise Innovation und Tradition. Mit ihrer weltbekannten Friedrich-Alexander-Universität und als bedeutender Standort der Siemens AG zieht die Stadt Menschen aus aller Welt an. Das pulsierende Stadtzentrum begeistert mit seiner historischen Altstadt, den barocken Bauwerken und einer Vielzahl an kulturellen Angeboten, während gleichzeitig moderne Wissenschaft und Forschung die Stadt prägen. Hier erleben Sie urbanes Flair kombiniert mit fränkischer Gemütlichkeit und einer hervorragenden Lebensqualität.

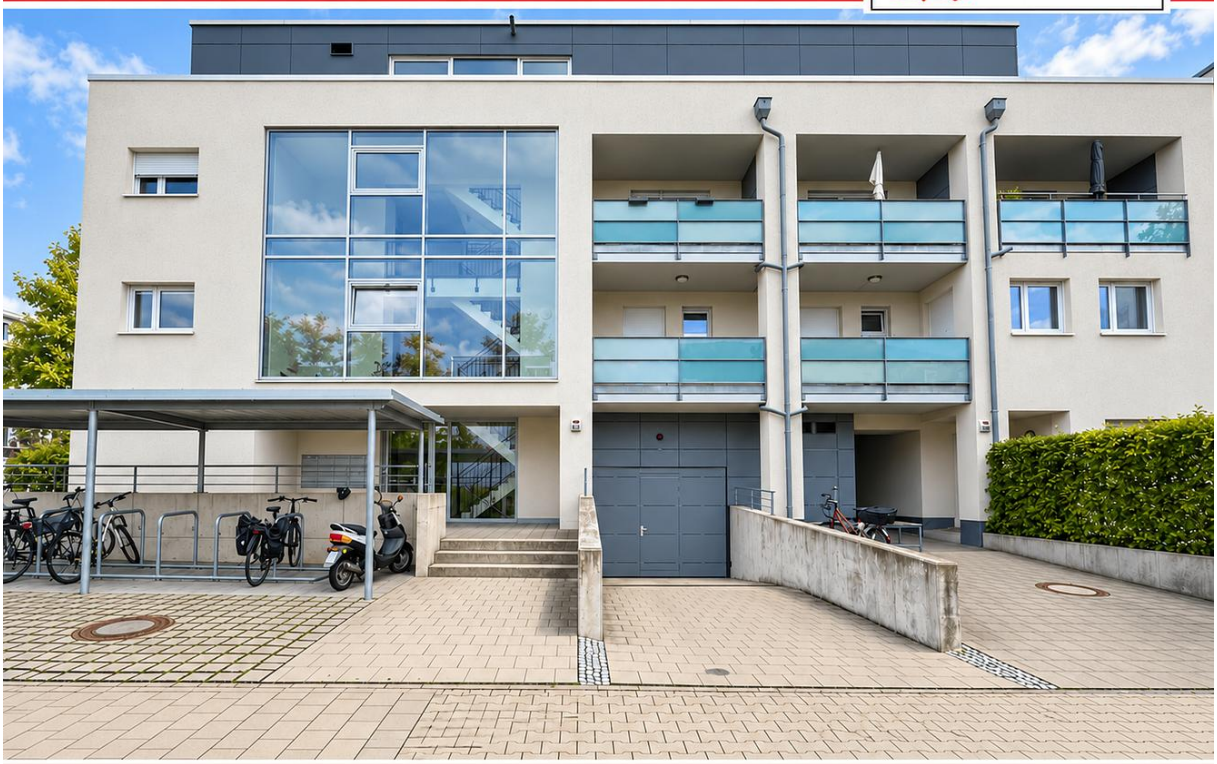
Diese wunderbare Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Erlangens, unmittelbar im Herzen der Stadt. Die zentrale Position ermöglicht Ihnen ein Leben voller Komfort und Flexibilität, denn hier ist einfach alles zu Fuß erreichbar. Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens entspannt zum Bäcker schlendern, die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen erkunden oder spontan einen Cappuccino in einem der zahlreichen Cafés genießen können.

Die Infrastruktur in dieser Lage lässt keine Wünsche offen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, von Supermärkten über Drogerien bis hin zu Fachgeschäften, erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Der Wochenmarkt auf dem Marktplatz verwöhnt Sie mit regionalen Spezialitäten und

frischen Produkten direkt vom Erzeuger. Auch kulturell erleben Sie hier das Beste, was Erlangen zu bieten hat: Theater, Kinos, Museen und die berühmte Erlanger Bergkirchweih sind in unmittelbarer Nähe.

Für Familien mit Kindern bietet diese Lage ebenfalls optimale Bedingungen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umfeld. Die Universität ist fußläufig erreichbar, was diese Wohnung auch für Studierende oder Universitätsmitarbeiter äußerst attraktiv macht. Die medizinische Versorgung ist durch das nahegelegene Universitätsklinikum sowie zahlreiche Arztpraxen aller Fachrichtungen hervorragend gewährleistet.

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein. Der Erlanger Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nähe und verbindet Sie in etwa 20 Minuten mit Nürnberg und in etwa 40 Minuten mit dem Flughafen Nürnberg. Regelmäßige Zugverbindungen nach Bamberg, Würzburg und in die gesamte Metropolregion Nürnberg machen diese Lage ideal für Pendler. Das gut ausgebaute Busliniennetz erschließt alle Stadtteile, und mehrere Haltestellen befinden sich in wenigen Metern


LIMPERT
Immobilien
www.limpert-immobilien.de














































































Good
Ideas
Brighter
Days











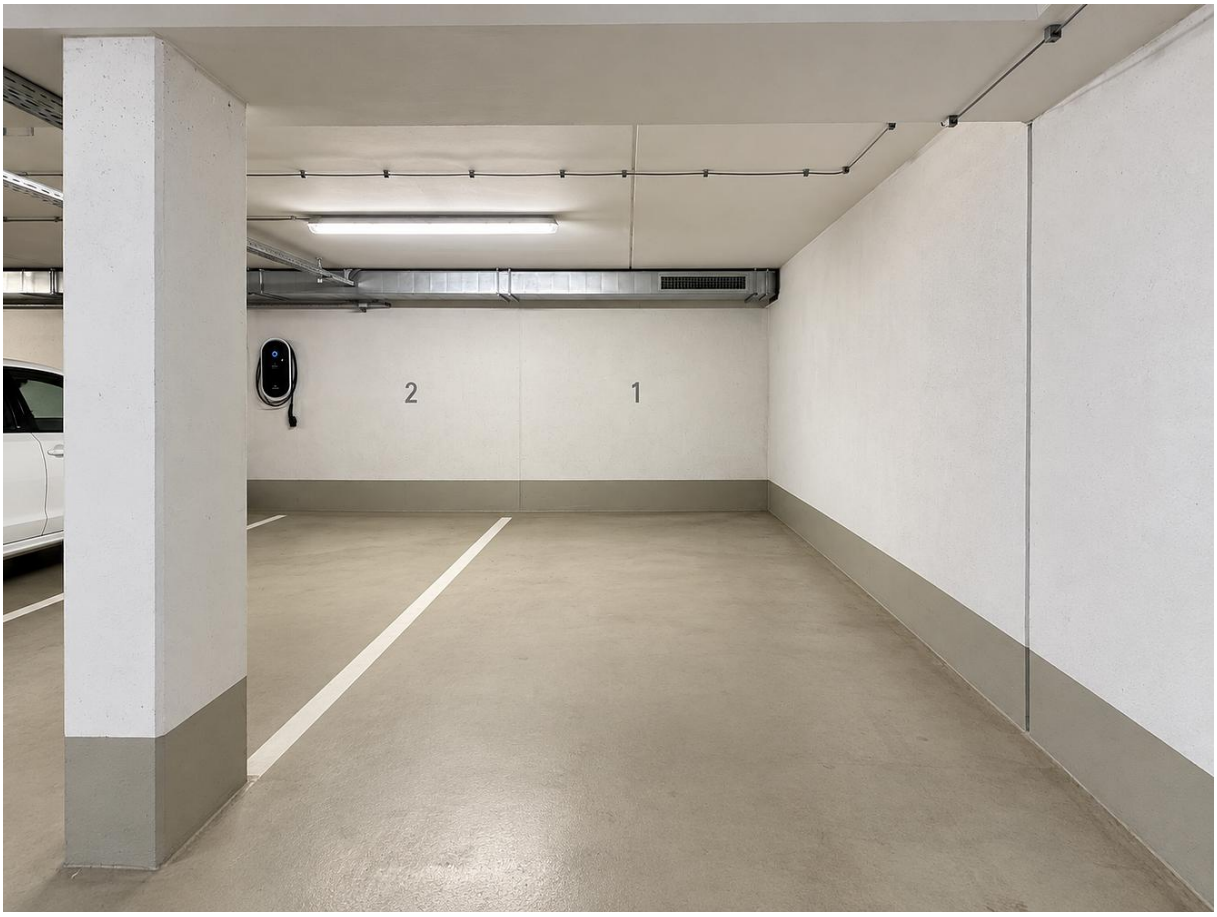

RITTO

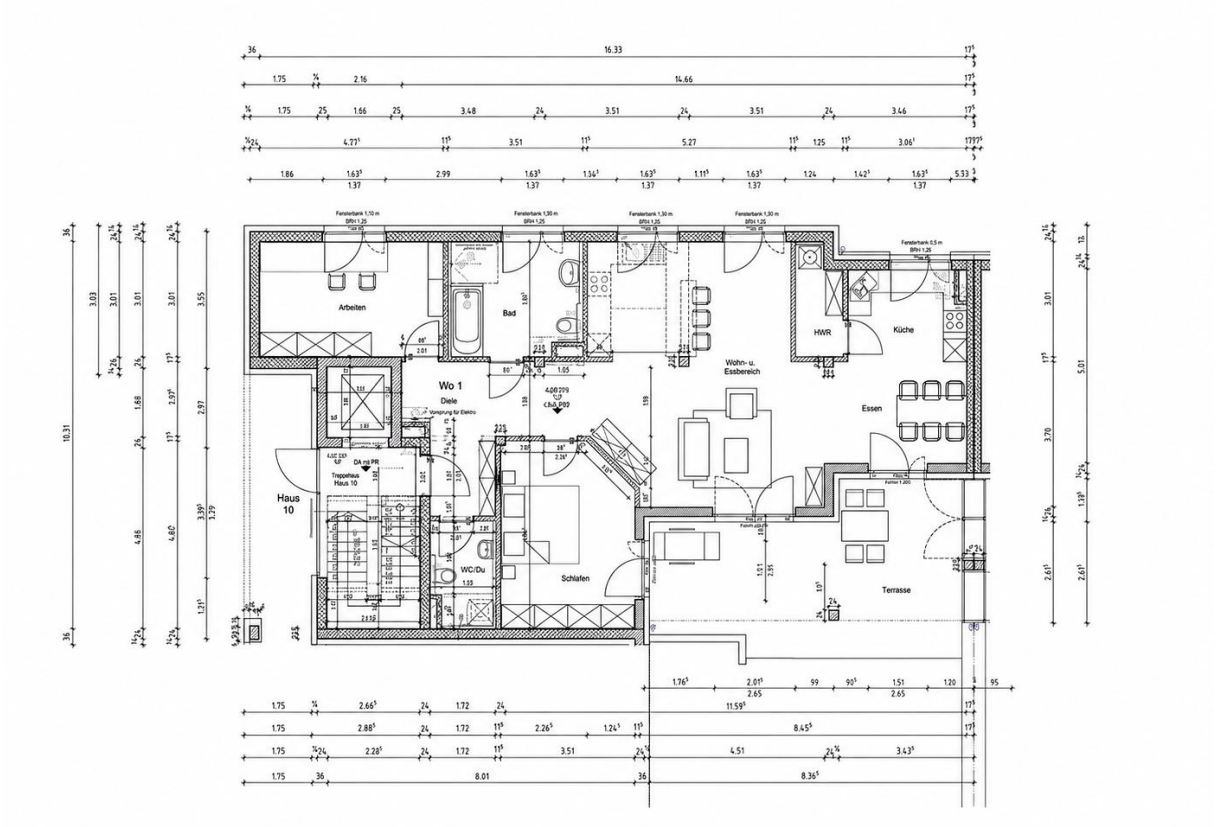







Einbahnstraße
5
ER MK 31E


2
1


Arbeiten
Bad
Wo 1
Diele
Haus 10
WC/Du
Schlafen
Wohn- u. Essbereich
HWR
Küche
Essen
Terrasse