



## 91052 Erlangen

# 5-Zimmer-Penthaus der Superlative Nähe Franconian Int. School



**2.950 €**

Kaltmiete

**221 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert-Immobilien**

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

[g.limpert@limpert-immobilien.de](mailto:g.limpert@limpert-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	221 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.03.2011
gültig bis	12.03.2021
Baujahr (Haus)	2011
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	57,20
Primär-Energieträger	Fernwärme

### Preise & Kosten

Kaltmiete	2.950 €
Warmmiete	3.725 €
Nebenkosten	675 €
Heizkosten enthalten	✓
Mietpreis / qm	13,26 €
Kaution	9.150 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.07.2024
--------------	------------

### Zustand

Baujahr	2011
---------	------



## Ausstattung

---

### Fahrstuhl

---

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

---

Tief-Garage ✓



## Beschreibung

Wir bieten Ihnen eine wirklich schicke Dachterrassenwohnung mit viel Komfort und hochwertiger Gesamtausstattung in beliebter Wohnlage des Erlanger Röthelheimparks:

- Bj. 2011 (Niedrigenergiebauweise)
- ca.221 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- extrem großer und lichtdurchfluteter Wohn/Essbereich (ca. 70m<sup>2</sup>) mit offener Küche (ca. 9m<sup>2</sup>, inkl. hochwertiger Einbauküche)
- Vollholzdielen-Parkettboden mit Fußbodenheizung in allen Zimmern (Küche, Bäder, Flur/teillbereiche sind gefliest)
- mehrere Ausgänge zur Dachterrasse mit breiten Terrassen-Schiebetüren
- sehenswerte, riesige Dachterrasse (ca. 60m<sup>2</sup>) nach Süden, begehbar vom Wohn/Essbereich und Küche
- großes, schickes Tageslichtbad mit ebenerdig begehbarer Dusche, Wanne, 2 Waschbecken, WC (ca. 14,5m<sup>2</sup>)
- separates Duschbad mit Oberlicht
- 1 geräumiges Schlafzimmer nach Osten (ca. 20,5m<sup>2</sup>)
- 2 Kinderzimmer zur Westseite (jew. ca. 13m<sup>2</sup>)
- 1 Arbeits/Gästezimmer (ca. 16m<sup>2</sup>) mit kl. Dachterrasse nach Südwesten (ca.9m<sup>2</sup>)
- 1 Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluß in der Wohnung
- 1 Abstellraum in der Wohnung
- überall elektrische Jalousien
- Fußbodenheizung mit Einzeltemperaturraumregelung
- TV und Telefonanschlüsse in verschiedenen Bereichen
- barrierefreie Zugänge und Lift vom Keller bis "direkt" ins Penthaus, selbstverständlich mit Zugangssicherung
- 1 Kellerraum
- 1 Tiefgaragenplatz mit direktem, barrierefreiem Gebäudezugang

Die Wohnung wird frisch gestrichen übergeben.

Mietstaffelung/Inflationsausgleich: Die Miete erhöht sich alle 2 Jahre um 50,00 EUR

Bitte beachten Sie:

\*\*\*\*\*

1. Die gewünschte Mindest-Mietdauer beträgt 2 Jahre !
2. Anfragen werden nur bearbeitet, wenn Sie uns zusammen mit dem "Online Kontaktformular" ein paar freiwillige Angaben über sich selbst übermitteln, hierzu zählen z.B.: vollständiger Name und Postanschrift, Anzahl der Personen, beabsichtigte Mietdauer, Haustiere, etc. ... Alternativ dazu finden Sie auf unserer Homepage [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de) unter "DOWNLOADS" das Online-Formular "Auskunfftformular für Mieter". Besten Dank für Ihr Verständnis !

\*\*\*\*\*

## Lage

Diese topmoderne 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: (... der neue E-Ausweis ist vom Verwalter angefordert)

- Bedarfsausweis vom 13.03.2011
- Endenergiebedarf 57,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)= C
- Fernwärme
- Gebäude/Anlagentechnik Bj. 2011







Penthausetage (3. OG)



















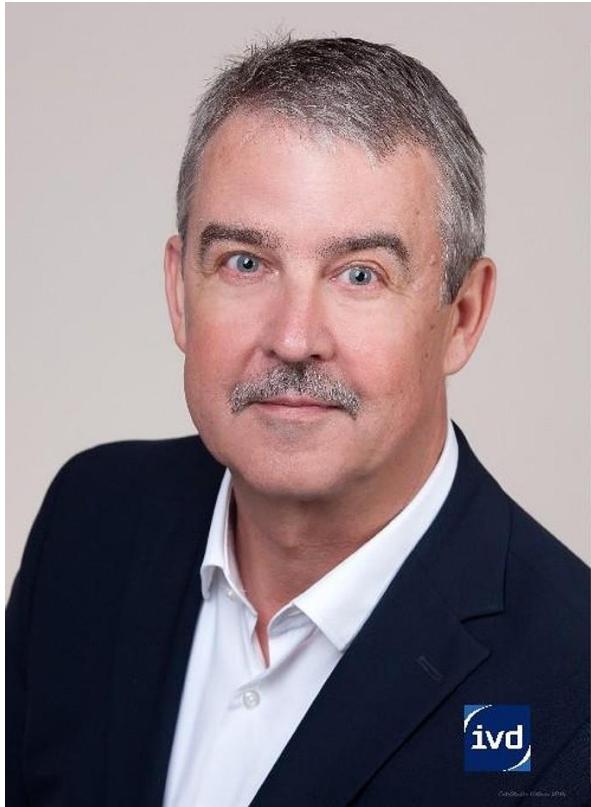












**LIMPERT**  
*Immobilien*

91052 Erlangen, Henkestr. 96  
Tel. 09131 - 39006  
Fax: 09131 - 39602  
Web: [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)  
Email: [info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)

[www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)

**Verkauf oder Vermietung?**  
Wir haben die passenden Interessenten für Sie



Gerald Limpert-Immobilien  
Henkestr. 96  
91052 Erlangen  
Tel. 09131-39006  
Fax: 09131-39602  
[info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)  
[www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)