



91052 Erlangen

3-Zimmer-Gartenwohnung mit TG-Stellplatz am Röthelheimpark



1.030 €

Kaltmiete

77,5 m²

Wohnfläche

77,5 m²

Gesamtfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert-Immobilien

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

g.limpert@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77,5 m ²
Gesamtfläche	77,5 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	15 m ²
Wohneinheiten	14

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.030 €
Warmmiete	1.280 €
Nebenkosten	180 €
Heizkosten enthalten	✓
Mietpreis / qm	13,29 €
Kaution	3.300 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.11.2024
gültig bis	12.11.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2006
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	72,50
Primär-Energieträger	Fernwärme

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.12.2025

Zustand

Baujahr 2006



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



Beschreibung

Ein nicht alltägliches Angebot in einzigartiger Wohnlage. Sehr schöne 3-Zimmer-Wohnung mit guter Gesamtausstattung und eigenem Garten, direkt am Park.

**** 2-3 Jahre Mindestmietdauer sind erwünscht ****

- ca. 15m² große und breite Südwest-Terrasse
- Wohnbereich ca. 30 m² mit integrierter, offener Einbauküche (Herd, Spüle, Kühlschrank, Spülmaschine, Tresen, Dunstabzug);
- innenliegendes Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß, inkl. Fußbodenerwärmung
- Abstellkammer + Kellerabteil
- weiße Kunststoff-Fenster (im Wohnbereich bodentief);
- die gesamte Wohnung ist mit Parkettboden ausgestattet;
- Fernwärmeheizung;
- Kabel-TV in allen Zimmern; Telefonanschlüsse im Wohn- und Kinderzimmer;
- 1 Tiefgaragenstellplatz;
- großer Fahrradkeller + überdachte Fahrradabstellplätze im Innenhof, u.v.m.
- Solide und konventionelle Bauweise mit Vollwärmeschutz, Bau nach EnEV mit baubiologisch unbedenklichen Baustoffen.

Bitte beachten Sie:

1. Die gewünschte Mindest-Mietdauer beträgt 3 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 unter "DOWNLOADS" das Online-Formular "Auskunfftformular für Mieter". Besten Dank für Ihr Verständnis !

Lage

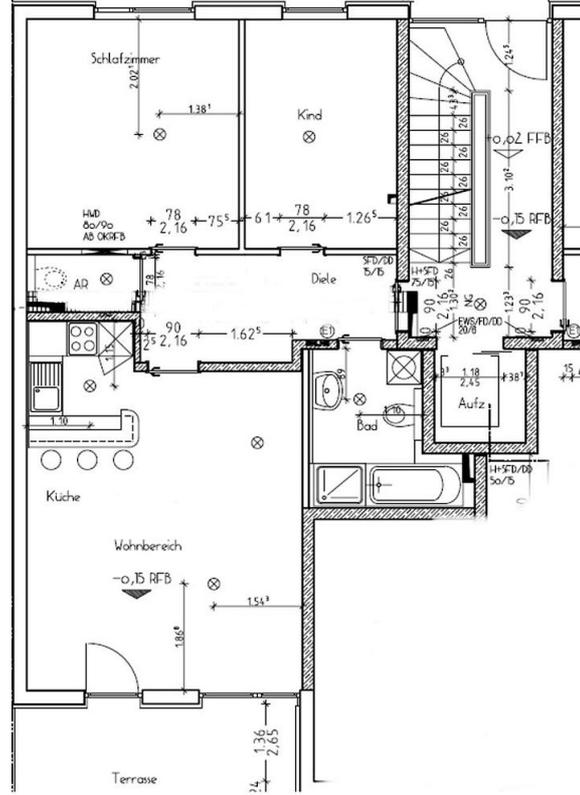
Die moderne Wohnanlage befindet sich mitten im Erlanger Röthelheimpark, in bester Wohnlage. Die Infrastruktur mit einer bemerkenswerten Auswahl verschiedenster Einkaufsmöglichkeiten im sogn. CAMPUS: Supermärkte, Läden, Apotheken, Ärztehäuser etc. ist wie im gesamten Röthelheimpark ganz hervorragend. 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 Stadtbushaltestelle 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) ist perfekt.

Sonstige Angaben

Energieausweis:

- Verbrauchsausweis vom 12.11.2024
- Energieverbrauchskennwert 72,5 kWh/(m²a) = B
- Fernwärme
- Gebäude Bj. 2006



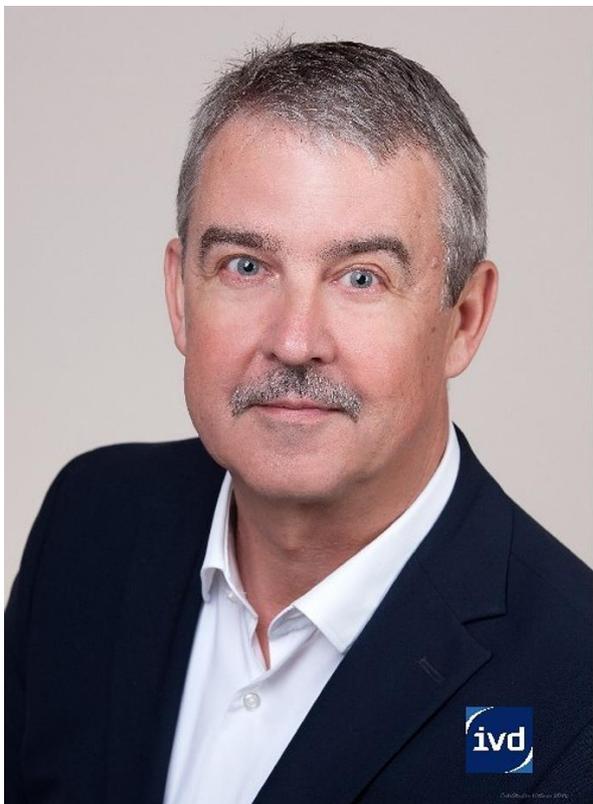












LIMPERT
Immobilien

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