



91056 Erlangen / Büchenbach

Charmante Dachgeschosswohnung in Erlangen - Büchenbach



675 €

Kaltmiete

60 m²

Wohnfläche

1,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m ²
Zimmer	1,5
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1987
----------------	------

Preise & Kosten

Kaltmiete	675 €
Warmmiete	945 €
Nebenkosten	220 €
Kaution	2.025 €

Zustand

Baujahr	1987
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnzimmer:

- Parkettboden
- Große Fensterfront mit Zugang zum Balkon
- Helle, freundliche Atmosphäre

Balkon:

- Fliesenboden
- Ausblick ins Grüne

Küche:

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Fliesenboden
- Dachfenster

Weiterer Raum/Schlafrum:

- Parkettboden
- Dachfenster für natürliches Licht

Badezimmer:

- Fliesenboden und -wände
- Badewanne und separate Dusche

Heizung:

- Zentralheizung, Kosten in den Nebenkosten bereits enthalten

Besondere Merkmale:

- Ruhige Lage
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 60 m² ein komfortables Wohnambiente. Die 1987 erbaute Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die helle Atmosphäre.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, der direkt in das großzügige Wohnzimmer führt. Der Raum ist mit einem ansprechenden Parkettboden ausgestattet und bietet Zugang zum Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglicht.

Die Küche ist funktional gestaltet und verfügt über alle notwendigen Anschlüsse. Die Dachschrägen verleihen dem Raum eine gemütliche Note, während die Fenster für ausreichend Tageslicht sorgen.

Der ans Wohnzimmer angrenzende Raum ist ebenfalls mit Parkettboden ausgelegt und kann als Schlafraum genutzt werden. Die großen Fenster lassen viel Licht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer ist zeitlos, hell gefliest und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Es bietet ausreichend Platz und ist praktisch eingerichtet.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage suchen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.09.2028.
Baujahr lt. Energieausweis: 1987
Endenergieverbrauch beträgt 116,0 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Lage

Diese Immobilie bietet eine ideale Lage für Singles und Berufstätige, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert und bereichert.

Die Nähe zu den unterschiedlichen Bildungseinrichtungen ist ein großer Vorteil.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen sind in der Nähe, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder zu anderen Zielen gelangen können. Für Autofahrer ist die Autobahn ebenfalls gut erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erhöht.

Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte und Bäckereien nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert. Der nächste Flughafen ist etwa 20 Kilometer entfernt und bietet eine gute Anbindung für Geschäftsreisende und Urlauber.

Diese Lage kombiniert die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENS-RÄUME, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.











Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 115 503 64

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion