91080 Uttenreuth

Helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Weitblick – idyllisch gelegen in Uttenreuth b. Erlangen

257.000 €
Kaufpreis

74,5 m²
Wohnfläche

89 m²
Nutzfläche

2
Zimmer

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Adrian Fischer
Tel.: 0170 1819130
adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74,5 m²
Nutzfläche	89 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	257.000 €
Hausgeld	247 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	01.10.2026
gültig bis	01.10.2036
Baujahr (Haus)	1965
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	142.1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	1965
letzte Modernisierung	2026
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Stellplatzart

Garage	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung verbindet großzügige Wohnfläche mit besonderem Charakter und idyllischer Lage mit Weitblick. Auf ca. 74,5 m² Wohnfläche erwartet Sie ein behagliches Wohnambiente, geprägt von Helligkeit, Echtholz und einer warmen Atmosphäre. Durch die Dachschrägen ergibt sich eine gesamte Nutzfläche von rund 89 m², wodurch die Wohnung zusätzliche Raumreserven und ein spürbar großzügiges Platzangebot bietet. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses aus dem Baujahr 1965 und ist ab sofort verfügbar.

Bereits beim Betreten fällt der besondere Charakter ins Auge. Freiliegende Holzbalken, Echtholztüren und Echtholzdecken verleihen den Räumen Wärme und setzen einen individuellen architektonischen Akzent, der in Verbindung mit der Dachgeschosslage ein Ambiente mit besonderem Charme schafft.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück – ausreichend Platz für eine komfortable Wohn- und Essgestaltung mit flexiblen Einrichtungsmöglichkeiten. Ergänzt durch ein separates Schlafzimmer mit Laminat, während die restlichen Räume mit Bodenfliesen ausgestattet sind. Die offene Küche fügt sich funktional ein und verfügt über eine Einbauküche mit Bosch-Geräten, Ceranfeld und Spüle.

Neben dem Tageslichtbad und dem separaten Gäste-WC verfügt die Wohnung über einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Dieser bietet zusätzlichen Stauraum, beherbergt die Haustechnik und ist dank eines eigenen Fensters ebenfalls angenehm hell sowie natürlich belüftbar. Auch das Badezimmer und das Gäste-WC sind mit Fenstern ausgestattet und profitieren von viel Tageslicht sowie einer optimalen Belüftung.
Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die im Jahr 2026 erneuerte Gas-Etagenheizung in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung, die sich über die gesamte Wohnung erstreckt. Zweifach verglaste Holzfenster ergänzen die solide und wohnliche Ausstattung dieser attraktiven Immobilie.

Zur Wohnung gehören eine eigene Kellerfläche sowie eine Einzelgarage.

Ob als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare oder als interessante Kapitalanlage – diese Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus Wohnqualität, praktischer Ausstattung und besonderem Ambiente.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Uttenreuth, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Die ruhige und gewachsene Wohnlage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit der unmittelbaren Nähe zur Universitätsstadt Erlangen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig bieten die umliegenden Grün- und Landschaftsflächen attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung im Freien. Dadurch eignet sich die Lage besonders für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Eine Bushaltestelle befindet sich nur 7 Gehminuten von der Immobilie entfernt. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen über Buckenhof und Spardorf nach Erlangen. Die Erlanger Innenstadt,

der Hauptbahnhof sowie weitere wichtige Ziele lassen sich somit bequem mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichen.

Auch mit dem Pkw ist Erlangen in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahe gelegene Autobahn A73 bestehen zudem gute Verbindungen nach Nürnberg, Fürth und Bamberg sowie in das weitere regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die Lage vereint ruhiges und naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen nach Erlangen. Damit bietet der Standort attraktive Voraussetzungen für Singles, Paare und Berufspendler. Aufgrund der Nähe zum Erlanger Wirtschafts-, Wissenschafts- und Hochschulstandort ist die Lage zugleich auch für Kapitalanleger interessant.

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

www.immo-smile.de