



91058 Erlangen

Sebaldussiedlung, Nähe Uni + City! Toll sanierte 2,5-Zi.-DG-Whg. + Garage!



896 €

Kaltmiete

56 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56 m ²
Zimmer	2,5

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	09.02.2024
gültig bis	09.02.2034
Wertklasse	A+
Baujahr (Haus)	1958, 2023
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	27,5

Preise & Kosten

Kaltmiete	896 €
Nebenkosten	140 €
provisionspflichtig	×
Kautions	2.688 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.10.2026
--------------	------------

Zustand

Zustand	teil- / vollsaniert
---------	---------------------



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- weiße, dreifach verglaste Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischen Rollos
- mattweiße Innentüren, Beschläge Edelstahl gebürstet
- Vinylböden (Eiche rustikal) in der Küche, den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur
- geschmackvoll ausgestattetes Tageslichtbad
- mit Dusche (Trennwand), WC, Waschbecken, moderner Handtuchheizkörper
- Wände weiß gefliest, Boden großformatige, mittelbraune Fliesen
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpen-Zentralheizung
- kontrollierte, feuchtegesteuerte Wohnraumlüftung
- Brauchwassererhitzung erst in den Wohnungen, es wird nur die unmittelbar benötigte Wassermenge erwärmt



Beschreibung

Das ansprechende 3-Familienhaus, Baujahr 1958, wurde 2023 hochwertig und energetisch den neuesten Anforderungen entsprechend saniert. Nach Fertigstellung wurde nahezu Neubaustandard erreicht:

Die Außenwände wurden mit einer komfortablen Wärmedämmung versehen, das Dach wurde neu gedeckt und gedämmt, drei Gauben eingebaut, alle Fenster wurden erneuert und mit einer 3-fach-Verglasung versehen, der Estrich, sowie die Elektrik- und Sanitärleitungen erneuert. Zudem erfolgte der Einbau einer zeitgemäßen Wärmepumpen-Zentralheizung, die zusammen mit den anderen Maßnahmen für moderate Nebenkosten sorgt.

Sämtliche Böden wurden mit attraktivem Belag neu verlegt, das ansprechende Bad und moderne, weiße Türen eingebaut, Wände neu verputzt und gestrichen, Steckdosen und Lichtschalter erneuert.

Durch den Einbau von drei großen Gauben wurde die Dachgeschosswohnung lichtdurchflutet gestaltet. Sie verfügt über eine schöne, moderne Aufteilung: Wohnzimmer mit offener Küche, geräumiges Schlafzimmer, kleines Arbeitszimmer, Tageslichtbad und Abstellraum.

Der Garten wurde neu gestaltet. Ein Teil des Gartens (hinterer Grundstücksbereich) sowie die Sitzecke darf gemeinschaftlich genutzt werden.

Die Wohnung kann zum 01.10.2026, eventuell auch eher bezogen werden.

Zur Wohnung gehört ein Garagenstellplatz mit fernbedienbarem Sektionaltor, zudem ein Kellerabteil.

Zur weiteren gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Trockenraum sowie ein Waschraum (mit Wasser- und Stromanschluss für jede Wohnung) zur Verfügung.

Lage

Gefragte, ruhige Lage (Tempo 30-Zone) in unmittelbarer Nähe zum Südgelände der Universität (fünf Gehminuten) und nur wenige Kilometer östlich der Innenstadt. Das ruhige, gepflegte Wohngebiet und die gute Infrastruktur bestätigen den hohen Wohnwert. Supermarkt, Bäcker, Friseur, Zeitschriftenladen und Bank sind fußläufig bequem erreichbar, ebenso die Bushaltestelle und eine Parkanlage mit schönem Spielplatz. Das Zentrum ist mit dem Bus in wenigen Fahrminuten erreichbar, mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten. Mit dem Bus besteht zudem eine Anbindung an die S-Bahn Linie 1, die u.a. bis Nürnberg, Forchheim oder Bamberg fährt. Die Anbindung an die Autobahn und Schnellstraßen (A3, A73 und B4) ist ebenfalls bestens. Die Auswahl an weiteren, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Lokalen, Ärzten, Kindergärten, Schulen etc. in der näheren Umgebung lässt keine Wünsche offen.

Sonstige Angaben

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt 140,-- € inklusive Heizkosten. Winterdienst, Gartenpflege und Gebäudereinigung sind durch die Mieter gemeinschaftlich zu übernehmen.

Die Küche (ohne Kühlschrank) kann vom Vormieter abgelöst werden.





















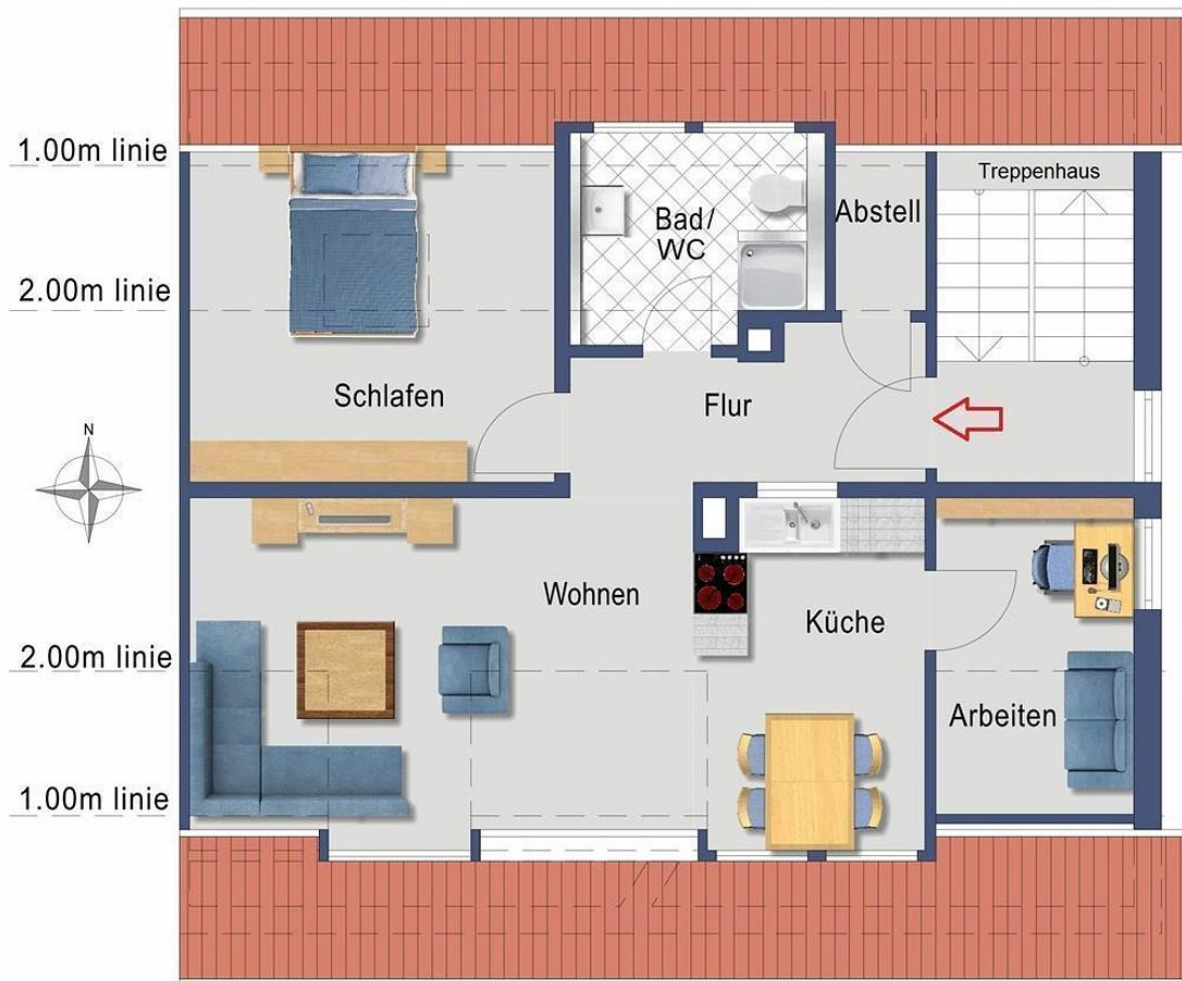












nicht zur Maßentnahme geeignet

bornemann
immobilien