



## 91056 Erlangen

# Helle Dachwohnung mit Tageslichtbad und Einbauküche



**770 €**

Kaltmiete

**71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert))

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.02.2036
Baujahr (Haus)	1985
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109.20
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	D

### Preise & Kosten

Kaltmiete	770 €
Warmmiete	990 €
Nebenkosten	220 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	220 €
Gesamtbelastung brutto	990 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.310 €

### Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Linoleum ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche
- separater Gefrierschrank
- Solaranlage auf dem Dach gegen Ablöse möglich
- Sonnenrollo im Schlafzimmer
- Fahrrad Stellplatz



## Beschreibung

Diese 2 Zimmer Dachwohnung mit 71 qm bietet ein angenehmes Wohngefühl und eine praktische Raumaufteilung – ideal für alle, die ein ruhiges Zuhause mit funktionaler Ausstattung suchen.

Das Tageslichtbad ist mit einer Duschwanne ausgestattet und dank Fenster hell und freundlich. Die Einbauküche ist gut nutzbar und verfügt über einen separaten Gefrierschrank, der den Alltag erleichtert.

Im Schlafzimmer sorgt ein Rolllöscher für Sicht- und Sonnenschutz und schafft eine angenehme Atmosphäre. Zusätzlich steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung, der praktischen Stauraum bietet. Ein Fahrradstellplatz rundet das Angebot ab.

Die Wohnung eignet sich gut für Einzelpersonen oder Paare, die eine gepflegte Dachwohnung mit durchdachter Ausstattung zu schätzen wissen.

## Lage

Die Lage befindet sich im Stadtteil Büchenbach, einem überwiegend ruhigen und gewachsenen Wohngebiet mit guter Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung, Grünflächen sowie einer angenehmen Mischung aus urbanem und naturnahem Charakter. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

**Verkehrsanbindung:**

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut. Buslinien ermöglichen eine regelmäßige und schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie in das Stadtzentrum. Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist günstig: Wichtige Hauptverkehrsstraßen sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine gute Anbindung in Richtung Forchheim sowie an das übergeordnete Straßennetz. Dadurch ist der Standort sowohl für Pendler als auch für den Individualverkehr attraktiv. Rad- und Fußwege ergänzen das Verkehrsangebot und ermöglichen eine flexible Fortbewegung innerhalb des Stadtteils.

## Sonstige Angaben

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)











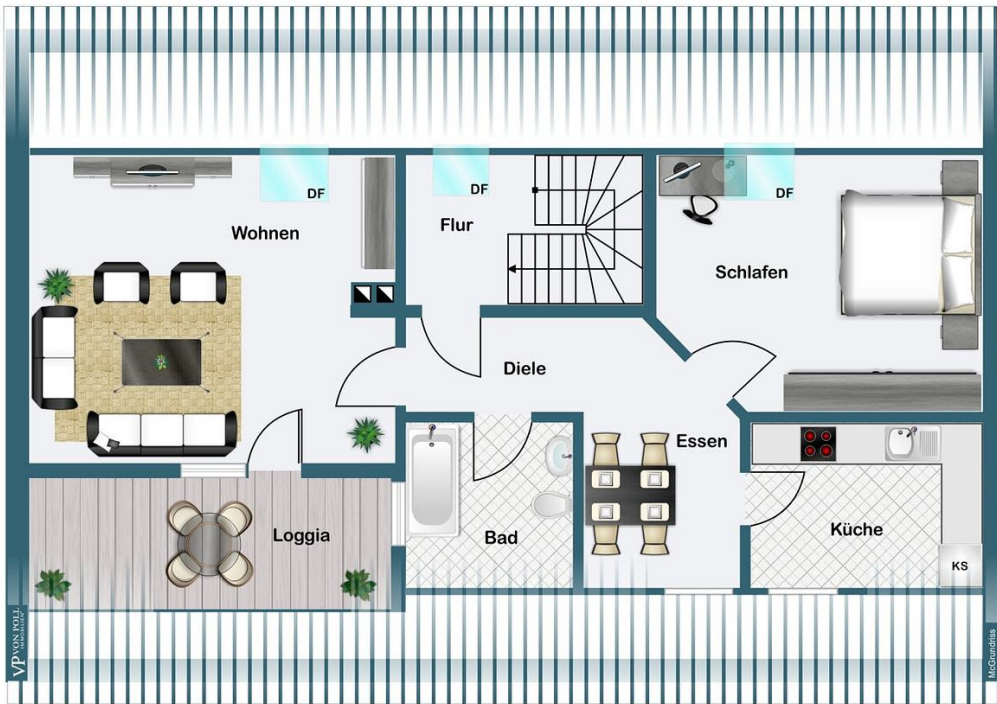
## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09131 - 82 89 00 0**

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen  
[erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)







## Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)*



Finanzierung  
berechnen

