

Exposé

Maisonette in Erlangen

Charmante 2,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit besonderem Wohngefühl in Erlangen-Büchenbach



Objekt-Nr. OM-461875

Maisonette

Vermietung: **1.210 € + NK**

Ansprechpartner:
Jasmin Erlich

91056 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	3.630 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,70 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5 Zimmer Maisonettewohnung mit ca. 80,73 m² Wohnfläche befindet sich in ruhiger Lage von Erlangen Büchenbach und überzeugt durch ihren besonderen Wohncharakter auf zwei Ebenen.

Die Wohnung bietet eine helle und großzügige Raumaufteilung mit angenehmer Wohnatmosphäre. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Ein Kellerabteil sorgt für praktischen Stauraum.

Beheizt wird das Objekt über ein modernes BHKW. Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet, wodurch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind. Haustiere sind erlaubt.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, welcher verpflichtend mit angemietet wird.

Die Wohnung ist ab dem 01.08.2026 bezugsfrei.

Eckdaten:

- 2,5 Zimmer Maisonettewohnung
- ca. 80,73 m² Wohnfläche
- Balkon
- Kellerabteil
- Stellplatz inklusive Anmietung
- Haustiere erlaubt
- Beheizung über BHKW
- Ohne Einbauküche

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 1.210,00 €
- Nebenkosten: 250,00 €
- Stellplatz: 70,00 €
- Gesamtmiete: 1.530,00 €
- Kautions: 3.630,00 €

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich im David-Morgenstern-Weg im beliebten Erlanger Stadtteil Büchenbach. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung und eine sehr gute Infrastruktur aus. Der verkehrsberuhigte Wohnbereich bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Grün und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Nahversorgungsangebote sind bequem erreichbar. Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Singles, Paare und Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Erlanger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu den großen Arbeitgebern der Region. Auch die Autobahn A73 und die Bundesstraße B4 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Erholungssuchende profitieren von den zahlreichen Grünflächen, Spazier- und Radwegen in der Umgebung. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer der gefragten Wohnlagen im Erlanger Westen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	79,80 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

