



## 91056 Erlangen / Büchenbach

# Voll möbliert und ausgestattet 3-Zimmer-Wohnung



**1.650 €**

Warmmiete

**84 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: +49 9132750830  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
max. Personen	3
Nichtraucher	✓

### Preise & Kosten

Warmmiete	1.650 €
Aussen-Courtage	2,38 NKM inkl.
Kaution	2.500 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1993
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 29.07.2028

Endenergieverbrauch: 130,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1993

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Effizienzklasse: E

- modern möbliert
- TV- Gerät, PC-Monitor
- Küche voll ausgestattet (Übergabe mit Inventarliste)
- Waschmaschine im Bad
- Badewanne
- Bettwäsche
- Staubsauger
- Küche Fliesenboden
- Wohnraum Teppichboden
- Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Flur Vinylboden
  
- schnelles Internet (100 MBit)



## Beschreibung

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese voll möblierte 3-Zimmer-Wohnung in Erlangen Büchenbach bietet Ihnen nicht nur Komfort, sondern auch eine erstklassige Ausstattung, die Ihren Wohnbedürfnissen gerecht wird. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Gebäudes und ist bequem mit einem Aufzug erreichbar.

### Aufteilung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Küche, Badezimmer mit Badewanne, Gäste-WC, 2 Balkone

### Küche:

Die Einbauküche ist voll ausgestattet und bietet alle notwendigen Geräte für Ihre kulinarischen Abenteuer.

### Sonstige Ausstattung:

Die Wohnung ist mit einer Waschmaschine ausgestattet. Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet und TV-Unterhaltung.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Alle Nebenkosten, einschließlich Strom, sind bereits im Mietpreis enthalten.

## Lage

---

Erlangen-Büchenbach ist ein Stadtteil von Erlangen in Bayern, Deutschland. Büchenbach liegt südwestlich des Erlanger Stadtzentrums.

Der Ortsteil verfügt über eine gute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und anderen Dienstleistungen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut. Autobahnen sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Büchenbach bietet Einwohnern die Möglichkeit, in einer eher ruhigen Umgebung zu leben, während sie dennoch Zugang zu den Annehmlichkeiten der nahe gelegenen Stadt Erlangen haben.

Es gibt Parks und Grünflächen in der Umgebung, die sich für Freizeitaktivitäten eignen. Die Nähe zu Erlangen ermöglicht auch den Zugang zu kulturellen Veranstaltungen, Restaurants und weiteren Freizeitmöglichkeiten.

## Sonstige Angaben

---

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

### Besichtigungen:

Gerne stehen wir Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen über das Kontaktformular entgegennehmen.



Geben Sie bereits bei der Kontakt-Anfrage an:  
Wie viele Personen möchten einziehen?  
Sind Sie berufstätig?  
Ab wann können sie einziehen?

Vielen Dank im Voraus!

Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Vermieters, für die wir keine Gewähr übernehmen.













RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





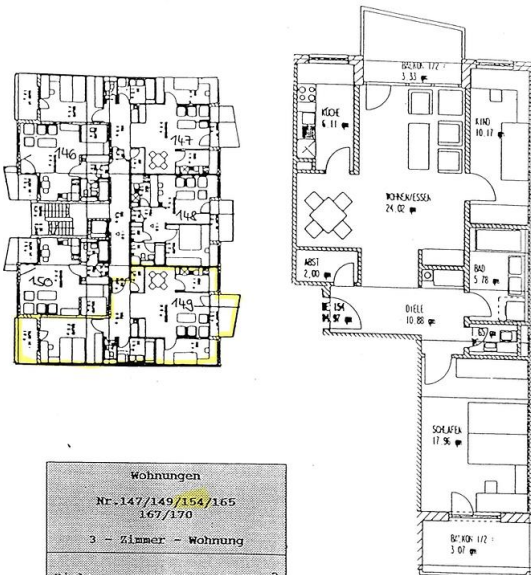




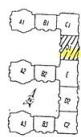
RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



Wohnungen	
Nr. 147/149/154/165 167/170	
3 - Zimmer - Wohnung	
Diele	10,88 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>
Küche	6,11 m <sup>2</sup>
Bad	5,78 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,96 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,17 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	24,02 m <sup>2</sup>
Balkon 1	6,66 m <sup>2</sup>
Balkon 2	6,14 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	91,37 m <sup>2</sup>
davon anrechenbar nach II. BVO	83,95 m <sup>2</sup>



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



