

# 3 Zimmer Eigentumswohnung



## Allgemein:

---

Objektnr. extern:	2025-0127	Stand vom:	21.12.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Ort:	91056 Erlangen
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>	Etage:	4
Anzahl Zimmer:	3,0	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0		

## Preise:

---

Nebenkosten:	368,00 €	Heizkosten enth.:	nein
Kaufpreis:	275.000,00 €	IST-Miete:	8.640,00 €
Hausgeld:	450,00 €	Provisionspflichtig:	nein

## Energiepass:

---

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	06-2026
Ausstellldatum:	2016-06-10	Jahrgang:	2014
Wertklasse:	D	Endenergiebedarf:	125,6 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

Titel:		Team	Name:	Stubnya Immobilien
Straße:	Möhrendorfer Str. 48		Ort:	91056 Erlangen
Telefon:	+49 9131 924 665 0		Faxnummer:	+49 9131 924 665 1
E-Mail:	anfragen.2025@stubnya-immobilien.de		www:	<a href="https://stubnya-immobilien.de">https://stubnya-immobilien.de</a>

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Auf einer durchdachten Wohnfläche vereinen sich hier Helligkeit, eine klare Raumstruktur und ein modernes Ambiente.

Nach einer umfassenden optischen Modernisierung 2012/2013 präsentiert sich die Immobilie in einem zeitlosen, puristischen Stil.

### Raumaufteilung & Ausstattung:

Der Empfang (Diele): Schon beim Betreten der Wohnung beeindruckt der weitläufige Flur. Ein praktischer Abstellraum direkt in der Diele sorgt dafür, dass Haushaltsgeräte diskret verschwinden.

Wohnen & Entspannen: Das Herzstück der Wohnung ist das ca. 22 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Große Fensterfronten lassen das Tageslicht tief in den Raum fallen. Von hier aus betreten Sie die sonnige Loggia, die zum Verweilen im Freien einlädt.

Kochen & Genießen: Die Küche ist funktional gestaltet und bietet Platz für eine moderne Einbauküche sowie einen gemütlichen Essbereich direkt am Fenster. Besonders attraktiv: Auch von der Küche aus haben Sie einen direkten Zugang zum Außenbereich.

Schlafen & Arbeiten: Das Elternschlafzimmer bietet mit über 15 m<sup>2</sup> Stellfläche für ein großes Doppelbett und eine umfangreiche Schrankwand. Das dritte Zimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) eignet sich ideal als helles Kinderzimmer, Gästezimmer oder als ruhiges Home-Office.

Wellness & Komfort: Das Badezimmer ist ein echtes Highlight für Familien und Paare, da es sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche verfügt. Für Gäste steht ein separates WC zur Verfügung, was den morgendlichen Komfort erheblich steigert.

Lage & Extras: Die Wohnung besticht durch ihre erhöhte Lage im 4. Stock, die für viel Ruhe und einen schönen Weitblick sorgt. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zum Angebot und macht die Parkplatzsuche hinfällig.

Fazit: Diese Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Paare oder kleine Familien, die Wert auf Licht, Raum und eine moderne Ästhetik legen. Einziehen und wohlfühlen – in einer Umgebung, die Freiheit und Modernität ausstrahlt.

### Eckdaten im Überblick:

Zimmer: 3

Etage: 4. OG (mit Lift)

Parken: 1 Tiefgaragenstellplatz

Besonderheiten: Loggia, Bad mit Wanne & Dusche, separates Gäste-WC, Abstellraum, Wohnung ist derzeit vermietet.

## **Lage:**

---

Die angebotene Immobilie befindet sich in einem westlich gelegenen Wohnquartier des Stadtteils Büchenbach, einem der etablierten und zugleich dynamisch weiterentwickelten Stadtteile der Erlangen. Die Lage verbindet ruhiges, wohngeprägtes Umfeld mit einer ausgeprägt guten städtischen Infrastruktur und stellt damit eine ausgewogene Mischung aus Lebensqualität, Alltagstauglichkeit und langfristiger Standortstabilität dar.

Mikrolage – Wohnen in Büchenbach

Büchenbach ist geprägt von einer überwiegend wohnwirtschaftlichen Struktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen sowie begrünten Freiflächen. Das Quartier zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, überschaubare Verkehrsbelastung und eine familien- wie auch berufstätigfreundliche Umgebung aus.

Im unmittelbaren und erweiterten Umfeld finden sich alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Apotheken, Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Ergänzt wird dies durch ein aktives Vereins- und Gemeindeleben, Sportanlagen und kulturelle Angebote, die zur hohen sozialen Durchmischung und Attraktivität des Stadtteils beitragen.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert: Nahegelegene Grünzüge, das Regnitz- und Wiesengrund-Umfeld sowie gut ausgebauten Fuß- und Radwege ermöglichen naturnahe Erholung direkt vor der Haustür und schaffen einen spürbaren Ausgleich zum urbanen Alltag. Büchenbach bietet damit ein Wohnumfeld, das sowohl Ruhe als auch kurze Wege vereint.

Die verkehrliche Anbindung innerhalb der Stadt ist sehr gut. Mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Erlanger Innenstadt sowie zu wichtigen Arbeits- und Bildungsstandorten. Auch für Radfahrer ist der Stadtteil hervorragend erschlossen und in das stadtweite Radwegenetz integriert.

Makrolage – Standortvorteile Erlangen

Erlangen zählt zu den wirtschaftlich stärksten und dynamischsten Städten in Bayern und ist Teil der Metropolregion Nürnberg. Die Stadt genießt überregionale Bedeutung als Hochschul-, Forschungs- und Technologiestandort. Die Friedrich-Alexander-Universität sowie zahlreiche Forschungs- und Innovationszentren prägen das Stadtbild ebenso wie international tätige Unternehmen aus den Bereichen Medizintechnik, IT, Energie und Industrie.

Diese Struktur sorgt für:

hohe Arbeitsplatzdichte und geringe Arbeitslosigkeit,

eine stetige Nachfrage nach Wohnraum,

überdurchschnittliche Einkommensniveaus und  
eine insgesamt sehr stabile Immobilienmarktentwicklung.

Die Verkehrsanbindung Erlangens ist sowohl regional als auch überregional ausgezeichnet. Autobahnanschlüsse in Richtung Nürnberg, Fürth, Bamberg und München sowie der nahegelegene internationale Flughafen Nürnberg gewährleisten eine hohe Mobilität für Berufspendler und Geschäftsreisende. Der öffentliche Personennahverkehr wird kontinuierlich ausgebaut, inklusive perspektivischer Schienen- und Stadt-Umland-Anbindungen.

Darüber hinaus überzeugt Erlangen durch eine hohe Lebensqualität: eine kompakte, historische Innenstadt, vielfältige Gastronomie- und Kulturangebote, zahlreiche Parks sowie ein starkes Bildungs- und Betreuungsangebot. Die Stadt gilt als besonders familienfreundlich, sicher und nachhaltig ausgerichtet.

#### Zusammenfassende Standortbewertung

Die Kombination aus ruhiger, gut versorger Wohnlage in Büchenbach und den herausragenden wirtschaftlichen, infrastrukturellen und gesellschaftlichen Vorteilen Erlangens macht diesen Standort besonders attraktiv für:

Familien,  
Berufstätige und Pendler,  
Akademiker und Fachkräfte,  
Kapitalanleger mit Fokus auf Werthaltigkeit und Nachfragekontinuität.

Insgesamt handelt es sich um eine ausgewogene Wohnlage mit hoher Alltagstauglichkeit und langfristiger Perspektive, die sowohl den Anforderungen moderner Lebensmodelle als auch nachhaltigen Investitionsüberlegungen gerecht wird.

## Bilder

Schlafzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer / gästezimmer



Küche



Flur

