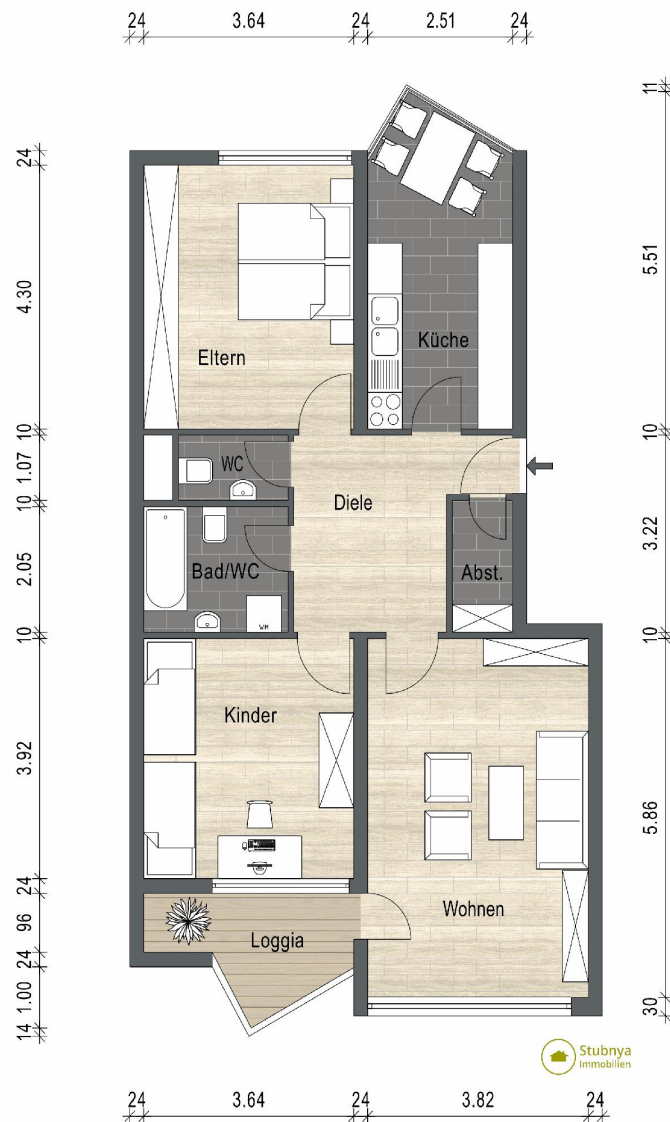


Licht, Weitblick und klare Raumstruktur – großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Aufzug und Tiefgarage



Allgemein:

Objektnr. extern:	2026-0025	Stand vom:	22.07.2026
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Ort:	91056 Erlangen
Wohnfläche:	88,00 m²	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:	283.500,00 €	IST-Miete:	9.936,00 €
Hausgeld:	450,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	(exkl. MwSt.)		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	06-2026
Ausstelldatum:	2016-06-10	Jahrgang:	2014
Wertklasse:	D	Endenergiebedarf:	125.6 kWh/m²/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
www:	https://stubnya-immobilien.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar.

Die erhöhte Lage sorgt für viel Tageslicht, angenehme Ruhe und einen freien Blick über das umliegende Wohnquartier. Der Grundriss ist klar strukturiert und bietet gut proportionierte Räume, die sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Berufstätige mit zusätzlichem Arbeitszimmer eignen.

Im Zuge einer umfassenden optischen Modernisierung in den Jahren 2012 und 2013 erhielt die Wohnung ein zeitloses und zurückhaltendes Erscheinungsbild.

Diele und Abstellraum

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die großzügige Diele ein angenehmes Raumgefühl. Von hier aus werden die einzelnen Wohn- und Funktionsbereiche übersichtlich erschlossen.

Ein praktischer Abstellraum bietet Platz für Haushaltsgeräte, Vorräte und Gegenstände des täglichen Bedarfs. Dadurch lassen sich die Wohnräume dauerhaft ordentlich und aufgeräumt halten.

Wohnzimmer und Loggia

Das rund 22 m² große Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die großzügigen Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Der Raum bietet ausreichend Platz für eine komfortable Wohnlandschaft, Schränke und einen zusätzlichen Ess- oder Arbeitsbereich.

Vom Wohnzimmer aus besteht ein direkter Zugang zur Loggia. Sie erweitert den Wohnraum um einen geschützten Außenbereich und bietet Platz für Sitzgelegenheiten, Pflanzen oder einen kleinen Rückzugsort im Freien.

Küche mit Essplatz und Zugang zum Außenbereich

Die Küche ist funktional geschnitten und bietet Platz für eine vollwertige Einbauküche. Ein Essbereich am Fenster lässt sich ebenfalls gut integrieren.

Besonders angenehm ist der direkte Zugang zum Außenbereich. Dadurch lässt sich die Loggia nicht nur vom Wohnzimmer, sondern auch aus der Küche erreichen – ein praktischer Vorteil im Alltag und bei der Bewirtung von Gästen.

Schlafzimmer

Das Elternschlafzimmer verfügt über mehr als 15 m² Wohnfläche und lässt sich komfortabel möblieren. Neben einem

großen Doppelbett bietet der Raum ausreichend Stellfläche für Kleiderschränke und weitere Möbel.

Die klare Raumgeometrie ermöglicht eine flexible und langfristig gut nutzbare Einrichtung.

Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

Das dritte Zimmer umfasst rund 14 m² und kann je nach persönlicher Lebenssituation unterschiedlich genutzt werden.

Es eignet sich beispielsweise als:

Kinderzimmer,
Gästezimmer,
Arbeitszimmer,
Homeoffice,
Ankleide- oder Hobbyraum.

Die Größe und der rechteckige Zuschnitt ermöglichen eine vollwertige Nutzung und unterscheiden den Raum deutlich von kleineren Neben- oder Arbeitszimmern.

Badezimmer und separates WC

Das Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Diese Ausstattung ist besonders für Paare und Familien komfortabel und ermöglicht unterschiedliche Nutzungsgewohnheiten.

Ein separates Gäste-WC entlastet das Badezimmer und erhöht die Alltagstauglichkeit der Wohnung – insbesondere bei mehreren Bewohnern oder Besuch.

Aufzug und 4. Obergeschoss

Die Wohnung ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Dadurch wird die erhöhte Lage auch im Alltag komfortabel nutzbar.

Das 4. Obergeschoss bietet mehrere Vorteile:

mehr Ruhe gegenüber tiefer gelegenen Wohnungen,
gute Belichtung,
angenehmer Weitblick,
weniger unmittelbare Einsehbarkeit,
erhöhte Privatsphäre.
Tiefgaragenstellplatz

Zum Angebot gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz. Damit steht unabhängig von Witterung und Parkplatzsituation ein geschützter Stellplatz zur Verfügung.

Der Stellplatz erhöht sowohl den Nutzungskomfort für Eigennutzer als auch die Attraktivität im Vermietungsfall.

Nutzungsperspektive
Attraktiv für Eigennutzer

Die Wohnung eignet sich besonders für Paare und kleine Familien, die einen großzügigen und gut gegliederten Grundriss suchen.

Das dritte Zimmer bietet dabei die notwendige Flexibilität für veränderte Lebenssituationen – beispielsweise als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Loggia, Aufzug, separates WC und Tiefgarage ergänzen die Wohnung um Ausstattungsmerkmale, die im Alltag einen spürbaren Mehrwert schaffen.

Interessant für Kapitalanleger

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet damit auch für Kapitalanleger eine interessante Perspektive.

Das bestehende Mietverhältnis ermöglicht grundsätzlich einen unmittelbaren Übergang in die laufende Bewirtschaftung. Die Kombination aus drei vollwertigen Zimmern, Loggia, Aufzug, Tiefgaragenstellplatz und guter Erlanger Wohnlage unterstützt die langfristige Vermietbarkeit.

Die breite Zielgruppe aus Paaren, kleinen Familien, Fachkräften und Berufstätigen trägt zusätzlich zur nachhaltigen Nachfrage bei.

Details zum bestehenden Mietverhältnis, zur Miethöhe, zum Hausgeld und zu den wirtschaftlichen Kennzahlen werden im Rahmen der weiteren Objektunterlagen transparent dargestellt.

Ausstattung im Überblick
3 gut geschnittene Zimmer
Lage im 4. Obergeschoss
Personenaufzug
großzügiges Wohnzimmer mit ca. 22 m²
Loggia mit Zugang aus Wohnzimmer und Küche
Küche mit Platz für einen Essbereich
Schlafzimmer mit mehr als 15 m²
weiteres Zimmer mit ca. 14 m²
Badezimmer mit Badewanne und Dusche
separates Gäste-WC
praktischer Abstellraum
optische Modernisierung 2012/2013
eigener Tiefgaragenstellplatz
derzeit vermietet
gepflegte Wohnanlage
gute Anbindung und Infrastruktur

Fazit

Diese 3-Zimmer-Wohnung verbindet einen großzügigen, alltagstauglichen Grundriss mit einer ruhigen und erhöhten Wohnlage.

Die hellen Räume, die Loggia mit zwei Zugängen, das Badezimmer mit Wanne und Dusche, das separate WC, der Aufzug und der Tiefgaragenstellplatz schaffen einen Wohnkomfort, der sowohl von Eigennutzern als auch von Mietern dauerhaft geschätzt wird.

Für Kapitalanleger bietet das bestehende Mietverhältnis einen direkten Einstieg in die Bewirtschaftung. Eigennutzer erhalten perspektivisch eine Wohnung mit flexibler Raumaufteilung und guter langfristiger Nutzbarkeit.

Insgesamt handelt es sich um ein ausgewogenes Immobilienangebot in einer stabil nachgefragten Erlanger Wohnlage – geeignet für Käufer, die Wert auf Raum, Licht, Komfort und nachhaltige Standortqualität legen.

Lage:

Ruhiges Wohnen mit guter Anbindung in Erlangen-Büchenbach

Die Wohnung befindet sich in einem westlich gelegenen Wohnquartier des Erlanger Stadtteils Büchenbach. Die Lage verbindet ein ruhiges, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägtes Umfeld mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wesentlichen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Büchenbach gehört zu den etablierten und zugleich kontinuierlich weiterentwickelten Stadtteilen Erlangens. Ein- und Mehrfamilienhäuser, kleinere Wohnanlagen, begrünte Freiflächen und verkehrsberuhigte Bereiche prägen das Wohnumfeld. Dadurch entsteht eine ausgewogene Mischung aus städtischer Nähe, angenehmer Nachbarschaft und hoher Alltagstauglichkeit.

Versorgung und soziale Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im Stadtteil oder sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen sind gut angebunden.

Diese Infrastruktur macht die Lage sowohl für Paare und Familien als auch für Berufstätige und ältere Bewohner attraktiv. Viele alltägliche Wege lassen sich unkompliziert organisieren, ohne dass auf die Nähe zur Erlanger Innenstadt verzichtet werden muss.

Freizeit und Erholung

Büchenbach bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Grünzüge, Spazier- und Radwege sowie das Regnitz- und Wiesengrundumfeld ermöglichen Bewegung und Erholung in naturnaher Umgebung.

Die gute Einbindung in das Erlanger Radwegenetz ist insbesondere für Berufstätige, Studierende und Familien ein wesentlicher Vorteil. Die Verbindung aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit zählt zu den prägenden Qualitäten des Stadtteils.

Verkehrsanbindung

Mehrere Busverbindungen gewährleisten eine gute Anbindung an die Erlanger Innenstadt sowie an wichtige Arbeits-, Bildungs- und Versorgungsstandorte. Auch mit dem Fahrrad sind zahlreiche Ziele innerhalb Erlangens komfortabel erreichbar.

Über die umliegenden Verkehrsachsen bestehen gute Verbindungen in Richtung Nürnberg, Fürth, Herzogenaurach, Bamberg und in die übrige Metropolregion. Der Nürnberger Flughafen ist ebenfalls gut erreichbar.

Erlangen als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort

Erlangen zählt zu den wirtschaftlich stärksten Städten Bayerns und ist ein bedeutender Hochschul-, Forschungs- und Technologiestandort. Die Friedrich-Alexander-Universität, das Universitätsklinikum, Forschungseinrichtungen und international tätige Unternehmen sorgen für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum.

Diese wirtschaftliche und wissenschaftliche Struktur bildet eine solide Grundlage für die langfristige Attraktivität und Vermietbarkeit von Wohnimmobilien. Gleichzeitig überzeugt Erlangen durch eine hohe Lebensqualität, ein umfangreiches Kultur- und Freizeitangebot sowie ein gut ausgebautes Bildungs- und Betreuungsumfeld.

Bilder
