91058 Erlangen

Freundliche, kernsanierte 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon in ER-Tennenlohe



1.290 €
Warmmiete

84 m²
Wohnfläche

18 m²
Nutzfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Die Kluge Immobilien GmbH
Klaus E. Kluge
Tel.: (0911) 950 78 78
info@die-kluge-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m²
Nutzfläche	18 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Kellerfläche	15 m²

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	990 €
Warmmiete	1.290 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✕
Innen-Courtage	2,38 NM €

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.10.2024
gültig bis	09.10.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Endenergiebedarf	66
Primär-Energieträger	Holz-
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2026
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Allgemein

DV-Verkabelung	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
Parkett	✓
Kunststoff	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Ofen	✓

Befeuerung

Blockheizkraftwerk	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung und Highlights

- Umfassend und hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung
- Modernes, vollständig erneuertes Badezimmer mit Dusche mit Ganzglastüre, Waschmaschinenstellplatz, Fenster, Waschbecken und Toilette
- Attraktiver Balkon
- Die Küche ist unmöbliert und kann vom Mieter individuell gestaltet werden.
- Zeitgemäße und energieorientierte Wärmeversorgung durch Pelletheizung
- Pkw-Außenstellplatz mit eigener Wallbox zum Laden eines Elektrofahrzeuges kann auf Wunsch für € 50,- mtl. angemietet werden

Hochwertige Bodenbeläge in Vinyl und Stäbchenparkett runden den freundlichen Eindruck ab.

Beschreibung

Kernsanierte 3 Zimmerwohnung mit Balkon in einem attraktiven 6 Familienhaus in grüner Lage

Kleine Eigentümergemeisnchaft

Sehr gute Gebäudesubstanz mit
neue Außenwärmedämmung
Pelletheizung
neuen Fenstern
neuem, wärmegedämmten Dach

Pro Etage befinden sich nur jeweils 2 Wohnungen

Gesamtgrundstück hat ca. 1000 m²

Lage

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Wohnlage von Erlangen-Tennenlohe überzeugt durch eine umfassende Sanierung, eine zeitgemäße Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente.

Erlangen-Tennenlohe zählt zu den gefragten Wohnlagen im südlichen Stadtgebiet von Erlangen und verbindet eine angenehme, gewachsene Wohnstruktur mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.
Die Nähe zu Erlangen, Nürnberg und Fürth macht den Standort insbesondere für Berufspendler interessant. Über die nahe gelegenen Autobahnen A3 und A73 sind die umliegenden Wirtschafts- und Arbeitsstandorte bequem erreichbar.

Die Wohnung wurde von Grund auf saniert und präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Das durchdachte Raumkonzept bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Berufstätige.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Das ebenfalls vollständig erneuerte Badezimmer überzeugt durch seine moderne Gestaltung und zeitgemäße Sanitärausstattung.
Für eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung sorgt eine Pelletheizung.
Ein vor dem Gebäude befindlicher Pkw-Außenstellplatz mit eigener Wallbox bietet zusätzlichen Komfort und ermöglicht das bequeme Laden eines Elektrofahrzeugs direkt am Wohngebäude und kann für € 50,- zusätzlich angemietet werden.

Sonstige Angaben

Wenn Sie besichtigen möchten, wenden Sie sich bitte an den beauftragten Immobilienberater unter info@die-kluge-immo.de
mit kurzer Vorstellung ihrer Person bzw. ihrer Famile. Wir teilen Ihnen dann die Adresse mit.

Die Wohnung steht derzeit leer und ist nicht vermietet. Sie wurde bereits vollständig geräumt.

Besichtigungen können kurzfristig und nach vorheriger Terminvereinbarung durchgeführt werden.

Bitte senden Sie uns vorab die üblichen Bewerbungsunterlagen an: info@die-kluge-immo.de


WOHNUNG 2
WOHNUNG 3
WOHNUNG 4
© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM


S24
15. Oktober 2026
© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM


S24
15. Oktober 2026
Präsentiert durch Performer CRM


S24
15. Oktober 2026
© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM


S24
15. Oktober 2026
Präsentiert durch Performer CRM


S24
15. Oktober 2026
Präsentiert durch Performer CRM


S24
15. Oktober 2026
© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM