## 91054 Buckenhof

# 2,5 Zimmer Hochparterrewohnung direkt am Buckenhofer Wald - möbliert und sofort bezugsbereit

**930 €**
Kaltmiete

**66,3 m²**
Wohnfläche

**2,5**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Limpert Immobilien**
Jasmin Erlich
Tel.: 09131 39006
jasmin.erlich@limpert-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 66,3 m² |
| Zimmer | 2,5 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | 2026-09-10 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 930 € |
| Nebenkosten | 220 € |
| Kautionstext | 2790 |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1979 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1979 |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Abstellraum | ✓ |
| Dachboden | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Parkett | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | nein |

### Bad

| | |
|---|---|
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |
| offene Küche | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist hochwertig möbliert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und geschmackvoll ausgestatteten Zustand. Klassisches Stäbchenparkett in sämtlichen Wohnräumen verleiht ihr eine warme und einladende Atmosphäre.

Die vollständig ausgestattete Küche verfügt über eine Spülmaschine, eine Waschmaschine, einen Herd mit Cerankochfeld sowie eine Kühl-Gefrierkombination. Auch Töpfe, Geschirr und weitere Küchenutensilien sind bereits vorhanden, sodass die Wohnung unmittelbar bezogen werden kann. Direkt an die Küche schließt sich eine praktische Essdiele mit einem Tisch und vier Stühlen an.

Das hochwertig sanierte Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Fußbodenheizung und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Im Schlafzimmer stehen ein Bett, ein Tisch sowie ein großzügiges Einbauschrankelement inkl. TV zur Verfügung. Der Wohnbereich ist mit einer Schrankwand, einem Sofa, zwei bequemen Sesseln und einer Kommode ansprechend eingerichtet. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Einbauschrank im Flur.

Ein nach Südwesten ausgerichteter Balkon rundet das attraktive Ausstattungsangebot ab und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

## Beschreibung

Diese charmante Wohnung im ersten Obergeschoss eines dreistöckigen Hauses aus dem Jahr 1979 bietet auf 66,3 Quadratmetern ein gemütliches Zuhause für Singles oder Paare, die das entspannte Wohnen schätzen. Die zweieinhalb Zimmer verteilen sich durchdacht und schaffen eine angenehme Raumaufteilung, die Privatsphäre und Gemeinsamkeit gleichermaßen ermöglicht.

Das Herzstück der Wohnung bildet die offene Einbauküche, die zum gemeinsamen Kochen und geselligen Beisammensein einlädt. Hier entstehen nicht nur Mahlzeiten, sondern auch schöne Momente des Alltags. Der warme Parkettboden zieht sich durch die Räume und verleiht jedem Zimmer eine behagliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

Das Schlafzimmer bietet Ihnen einen Rückzugsort für erholsame Nächte, während das Badezimmer mit seinem Fenster für natürliches Licht und frische Luft sorgt. Die praktische Dusche macht den Start in den Tag oder das entspannte Ausklingen des Abends zu einem angenehmen Erlebnis.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, auf dem Sie Ihre Morgen- oder Abendstunden an der frischen Luft verbringen können. Ob beim ersten Kaffee des Tages oder beim Beobachten des Sonnenuntergangs – dieser kleine Außenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz werden.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wird durch eine Ölzentralheizung zuverlässig beheizt. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein Keller zur Verfügung, während der ausgebaute Dachboden weitere Möglichkeiten bietet, die Sie nach Ihren Wünschen nutzen können.

Diese Wohnung verbindet die Vorzüge des soliden Bauens der Siebzigerjahre mit einer durchdachten Raumaufteilung und ansprechenden Details. Hier können Sie sich ein neues Zuhause einrichten und Ihren Alltag in einer Umgebung gestalten, die Geborgenheit und Komfort vereint.

## Lage

Buckenhof, eine charmante Gemeinde im Landkreis Erlangen-Höchstadt, verbindet auf wunderbare Weise dörfliche Idylle mit urbaner Nähe. Dieser beschauliche Ort zwischen Erlangen und Nürnberg begeistert mit seinem familiären Charakter und der perfekten Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit. Die grüne Umgebung und die freundliche Nachbarschaft machen Buckenhof zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an zu Hause fühlt. Hier genießt man die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Die Lage dieser Wohnung ist ein wahrer Glücksgriff für alle, die das Leben in einer ruhigen, naturnahen Umgebung schätzen und dennoch nicht auf exzellente Anbindung verzichten möchten. Das Objekt befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend von Buckenhof, die sich durch ihre friedliche Atmosphäre und ihren gepflegten Charakter auszeichnet. Die unmittelbare Nachbarschaft präsentiert sich mit liebevoll gestalteten Gärten und einer angenehmen Wohnbebauung, die zum Verweilen einlädt.

Für Familien mit Kindern eröffnet sich hier ein kleines Paradies. Mehrere Kindergärten und Schulen sind in etwa fünf bis zehn Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Grundschule Buckenhof liegt praktisch um die Ecke und bietet den Kleinen einen sicheren Schulweg. Auch weiterführende Schulen in Erlangen sind bequem erreichbar, sodass Bildungseinrichtungen aller Art in greifbarer Nähe sind. Spielplätze und Grünflächen laden direkt in der Umgebung zum Toben und Entdecken ein.

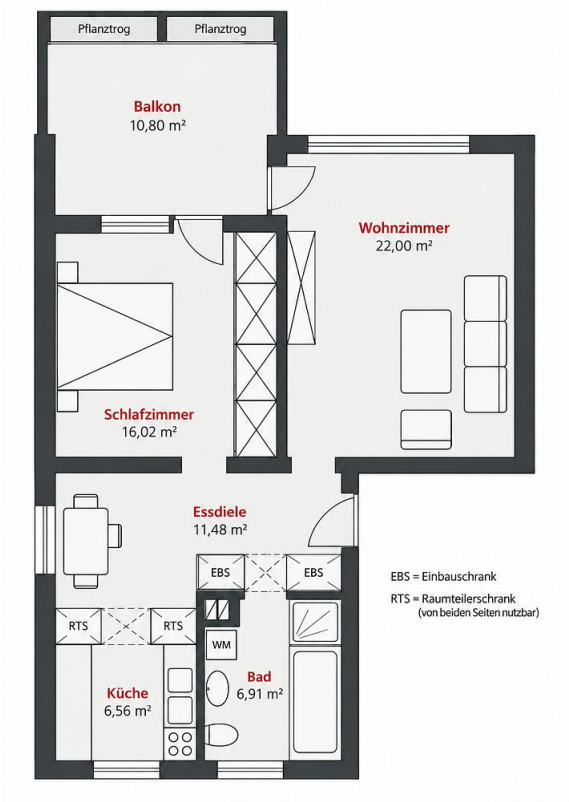
Die Versorgung des täglichen Bedarfs gestaltet sich äußerst unkompliziert. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Bäckereien, sind in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Ein kleiner Spaziergang genügt, um frische Brötchen zu holen oder den Wocheneinkauf

zu erledigen. Für größere Besorgungen bietet die nahe Stadt Erlangen mit ihrem vielfältigen Einzelhandel und der lebendigen Innenstadt alles, was das Herz begehrt.

Die Verkehrsanbindung ist geradezu traumhaft. Die Bushaltestelle liegt quasi vor der Haustür, in etwa zwei Minuten zu Fuß erreichbar. Von hier aus gelangen Sie bequem nach Erlangen oder zu weiteren Zielen in der Region. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahnanschlussstelle der A3 in circa fünf Fahrminuten, was Ihnen hervorragende Verbindungen nach Nürnberg, Würzburg oder Bamberg eröffnet. Die Erlanger

## Sonstige Angaben

Es sind keine Haustiere in der Wohnung erlaubt


Pflanztrog
Pflanztrog
Balkon
10,80 m²
Wohnzimmer
22,00 m²
Schlafzimmer
16,02 m²
Essdiele
11,48 m²
EBS
EBS
RTS
RTS
WM
Bad
6,91 m²
Küche
6,56 m²
EBS = Einbauschrank
RTS = Raumteilerschrank
(von beiden Seiten nutzbar)