

Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

**\*Barrierefrei u. zentrumsnah\* 4-Zi-Wohnung, 2  
Balkone, TG, Aufzug, ideal für Familien oder  
Senioren**

Objektnummer: 24125046



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24125046
Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Parkhaus

Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergieverbrauch	61.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.08.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Ein erster Eindruck

Familienfreundliches Wohnen. Barrierefreie Anlage mit Aufzug bis vor die Wohnung Die schöne 4-Zimmer-Wohnung mit ihren circa 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei großen Balkonen befindet sich in der 3. Etage eines 23-stöckigen Hochhauses. Eine flach ansteigende Rampe zur Haupthautüre sowie elektrische Türöffnungen sorgen für einen barrierefreien Zugang. Stufenlos gelangen Sie zum Aufzug und zu Ihrer Wohnung. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und durch die vielen großen Fenster sehr hell. Sie verfügt über insgesamt 3 Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Balkon (Ostseite). Die weiteren Räume sind ein helles Wohnzimmer mit West-Balkon, eine große Wohn-Essküche, ein großes innenliegendes Bad, ein separates WC, sowie ein kleiner Abstellraum im Eingangsbereich (ideal für Garderobe, Schuhe und Sonstiges). Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Pkw-Stellplatz, der sich in einem nahezu ebenerdigen Parkhaus unmittelbar neben dem Hochhaus befindet. Fahrradabstellflächen gibt es im umzäunten, überdachten Außenbereich an der Gebäuderückseite und im Eingangsaußenbereich. Im Erdgeschoss gibt es einen weiteren Fahrradraum. Eine Bushaltestelle befindet sich in nur circa 200 Metern Entfernung. Die familienfreundliche Umgebung mit Kinderspielplatz und ausreichend Grünflächen bietet viele Beschäftigungsmöglichkeiten für Kinder und Eltern. Erwähnenswert ist, dass das Haus in den letzten Jahren umfangreich saniert wurde. Im Innenbereich der Wohnung wurden vom Eigentümer liebevoll - erst kürzlich - zwischen 2020 und 2023 - zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt: - LED-Deckenbeleuchtung (Küche, Flur, Wohnen) - dekorativer Vinylboden (Küche, Flur, Wohnen) - neue Kunststofffenster, Innentüren u Zargen - alle Zimmer mit LAN-Anschlüssen versehen Im Hausgeld von 420,- € ist die monatliche Instandhaltungsrücklage von ca. 90,- € bereits inkludiert. Dieses monatliche Hausgeld deckt die laufenden Betriebskosten ab: u.a. Kosten für Wasser, Abwasser, Heizung (Strom), Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege etc. Der Eigentümer wird die zum Zeitpunkt des Verkaufs noch ausstehenden, rückzuzahlenden Balkonsanierungskosten aus 2019 übernehmen. Weitere Sanierungen des Gebäudes stehen nicht an. Die Eigentümergemeinschaft (4 Gebäude) verfügt über Rücklagen von circa 1.700.000,- € (Stand Sep. 2023). Die Einbauküche ist ohne Elektrogroßgeräte und in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Diese kann vom Eigentümer gerne - wenn gewünscht - entfernt werden, ebenso das Mobiliar im Bad. Die Wohnung ist bezugsfrei. Interesse geweckt? Für weitere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals - bitte hier auch unbedingt Ihre Telefonnummer angeben, damit wir Sie kontaktieren können. Sehr gerne verabreden wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Ausstattung und Details

- \* 2 Aufzüge
- \* 2 Balkone (saniert 2019)
- \* Einbauküche (ohne Elektrogeräte, renovierungsbedürftig)
- \* innenliegendes Bad mit Badewanne und Waschtisch
- \* separates WC
- \* moderne Nachtspeicheröfen
- \* neue Kunststofffenster (2022)
- \* Rollos erneuert in Wohn- und Schlafzimmer (2022)
- \* Vinylboden (2023) in Küche, Wohnzimmer, Flur
- \* Laminatboden (2017) in den 3 Schlafzimmern
- \* Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad
- \* LAN-Anschlüsse (insgesamt in 4 Räumen vorhanden)
- \* neue Innentüren und Zargen (nicht Haustüre) (2020)
- \* LED-Beleuchtung in Küche, Wohnzimmer, Flur (2020)
- \* Kellerraum mit Fenster und Stromanschluss

Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Alles zum Standort

Hervorragende Lage mit Aussicht und Ruhe. Beste Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Büchenbach, zentrumsnah zu Erlangen-City und zugleich direkt am idyllischen Main-Donau-Kanal und den grünen Regnitz-Auen gelegen. Die hervorragende Stadtbusanbindung erschließt Ihnen alle Erlanger Stadtteile. Mit dem Fahrrad ist man ebenfalls schnell in der Erlanger Innenstadt. Kindergärten und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreicht. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken sowie umfangreiche Freizeitmöglichkeiten in Vereinen stehen Ihnen zur Verfügung. U.a. ist das attraktive Erlanger Westbad (Freibad u. Hallenbad) fußläufig nur circa einen Kilometer entfernt. Die A73 nach Nürnberg, Fürth oder Bamberg erreichen Sie in wenigen Minuten.

Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 61.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24125046 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)