

Erlangen – Büchenbach

Grundsolide mit dem Charme der Bauzeit

????????? ??????????: 25125021



www.von-poll.com

???? ??????: 720.000 EUR • ??????????: ca. 180 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 496 m²

???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25125021	????? ???????	720.000 EUR
????????????	ca. 180 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	6	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	3	??????????	?????????
????????????	2	????????????????	????????????????
????? ??????????????	1983	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	???????? ??????? ??????	???????? ??????? ????????????	145.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.01.2035	????????????? ????????????? ????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1983

???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

?? ????????



???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

?? ?????????

Für dieses Objekt
erhalten Sie
staatliche
Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.*
Unser Experte berät Sie gerne.

*bei energetischer Sanierung



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

???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

?? ?????????

VP

VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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



www.von-poll.com/erlangen

???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

??? ?????? ???????????

Eine großartige Gelegenheit für Käufer, die gestalten möchten und ein bestehendes Grundkonzept zu modernem Leben wandeln möchten. Grundsätzlich sind bei energetischen Sanierungen Fördermöglichkeiten über die KfW-Bank möglich. Günstige Zinsen und Zuschüsse können beantragt werden. Die Substanz ist grundsolide und von Architektenhand entwickelt und umgesetzt worden. Zur Bauzeit entsprach das Haus exklusivem Wohnen, heute ist die Wohnform in die Jahre gekommen. Mit einer Grundstücksgröße von 496 m² und einer Wohnfläche von etwa 180 m² bietet es viel Potenzial zur Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Eingangsbereich sowie ein Wohnzimmer, das zusammen mit der angrenzenden Küche und dem separaten Esszimmer Raum für ein modernes, offenes Wohnkonzept bietet. Allerdings ist die vorhandene Ausstattung veraltet, sodass neue Eigentümer die Möglichkeit haben, eine zeitgemäße Gestaltung vorzunehmen. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Im Obergeschoss gibt es drei unterschiedlich große Schlafzimmer, die sich individuell anpassen lassen. Das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und separater Dusche, stammt ebenfalls aus dem Baujahr und entspricht nicht mehr den heutigen Standards. Das Haus verfügt über einen Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet oder zu weiteren Wohnzwecken ausgebaut werden kann. Der Außenbereich des Gartens ist einfach gehalten und bietet viele Möglichkeiten zur Neugestaltung, um ihn den eigenen Wünschen anzupassen. Die ruhige Lage in einem Wohngebiet und die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln machen das Haus besonders für Familien und Paare attraktiv.

???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

????????????????? ??? ???? ?????

- Einbauküche
- Kamin
- 1 Garage

???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

??? ??? ??? ????????????

Die Lage befindet sich im westlichen Teil von Erlangen, im Stadtteil Büchenbach. Dieser Stadtteil ist ein ruhiges Wohngebiet, das durch seine gute Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Gebiete attraktiv ist. Büchenbach bietet eine Mischung aus Einfamilienhäusern, modernen Wohnanlagen und viel Grün, was es besonders für Familien und Pendler interessant macht. In der Nähe gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Sporteinrichtungen. Zudem bieten Parks und Grünflächen wie der ****Büchenbacher Weiher**** Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 145.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen
E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com