

Erlangen – Büchenbach

# Grundsolide mit dem Charme der Bauzeit

*Número da propriedade: 25125021*



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

PREÇO DE COMPRA: 720.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 496 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25125021
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1983
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	720.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	145.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.01.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1983

Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## O imóvel



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

Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## O imóvel



**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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**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)

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

Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Uma primeira impressão

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 grundsollide 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 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von etwa 180 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Kamin
- 1 Garage

Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 145.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número da propriedade: 25125021 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)