Erlangen – Büchenbach

Kochen. Leben. Genießen

Objektnummer: 26125070



KAUFPREIS: 696.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 211 m²

Objektnummer: 26125070 - 91056 Erlangen – Büchenbach

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

Objektnummer: 26125070 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26125070
Wohnfläche	ca. 120 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	696.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26125070 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	53 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.06.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26125070 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26125070 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26125070 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26125070 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/erlangen

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.: 09132 - 75 145 60

Selbstständiger Shop Herzogenaurach | Marktplatz 8 | 91074 Herzogenaurach
herzogenaurach@von-poll.com | www.von-poll.com/herzogenaurach

Objektnummer: 26125070 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26125070 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte ökologische Reiheneckhaus mit Niedrigenergiebauweise aus dem Jahr 2001 bietet auf ca. 120 m² Wohnfläche und einem 211 m² großen Grundstück ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Die durchdachte Raumaufteilung mit vier Zimmern, drei Schlafzimmern und zwei modernen Badezimmern schafft ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten bildet das Herzstück des Hauses. Im Wohnbereich sorgen Fliesen und Laminat für eine ansprechende und pflegeleichte Ausstattung.

Die 2016 eingebaute Einbauküche mit moderner Kochinsel überzeugt mit hochwertigen Geräten und einem Side-by-Side-Kühlschrank mit Wasseranschluss und Eiswürfelautomat. Ein fest installierter Abluftanschluss für den Trockner bietet zusätzlichen Komfort.

Besonders charmant sind die beiden Zimmer im Obergeschoss mit Schlafpodesten und Balkonzugang. Das Schlafzimmer verfügt über maßgefertigte Einbauschränke. Hochwertiger Korkboden im Obergeschoss sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Immobilie wurde laufend modernisiert: neue Küche (2016), moderne Bäder (2017), Fassadenüberarbeitung (2021) sowie neue Heizungsanlage und aufgearbeitete Fenster (2022). Der Keller ist vollständig gefliest und vielseitig nutzbar.

Der gepflegte Außenbereich bietet neben Terrasse und Garten einen praktischen Fahrrad- und Geräteschuppen. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Ein Haus, das mit seinem sehr gepflegten Zustand, zahlreichen Modernisierungen und einem schönen Außenbereich überzeugt – hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Objektnummer: 26125070 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Ausstattung und Details

Niedrigenergiebauweise Firma Lux
Einbauküche mit Side-by-Side Kühlschrank
neue Bäder
2 Kinderzimmer mit Schlafpodest und Zugang zum Balkon
Abluftschlauch für Trockner
Schlafzimmer mit Einbauschrank
Geräteschuppen
Garage
Garten
Terrasse

Objektnummer: 26125070 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Alles zum Standort

Lage

Die Straße befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Erlangen im Stadtteil Büchenbach. Der Standort zeichnet sich durch eine überwiegend wohngeprägte Umgebung mit guter Nahversorgung sowie kurzen Wegen zu Einkaufs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen aus. Das Stadtzentrum von Erlangen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar.

Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz über die Autobahnen A73 und A3.
Der Hauptbahnhof Erlangen ist schnell erreichbar und bietet regelmäßige Regional- und ICE-Verbindungen in Richtung Nürnberg, Bamberg, München und Frankfurt.
Mehrere Buslinien verbinden den Standort mit der Innenstadt, dem Bahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen.
Das gut ausgebaute Radwegenetz ermöglicht eine komfortable und sichere Erreichbarkeit wichtiger Ziele innerhalb des Stadtgebiets.
Der Flughafen Nürnberg liegt nur etwa 15 bis 20 Fahrminuten entfernt und sorgt für eine gute nationale und internationale Anbindung.

Objektnummer: 26125070 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Sonstige Angaben

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: 26125070 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com