Erlangen – Büchenbach

Zuhause mit Zukunft

VP azonosító: 25125064

VÉTELÁR: 330.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 280 m²

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Áttekintés

VP azonosító	25125064
Hasznos lakótér	ca. 143 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1920
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	330.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1978
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.06.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	309.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1920

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az elso benyomás

Dieses stilvolle Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1920 in solider, massiver Bauweise errichtet und verströmt bis heute den besonderen Charme der damaligen Bauzeit. Die prägnante Architektur mit traditionellen Elementen, der massive Grundkörper und die liebevollen Details lassen die Historie des Hauses lebendig werden. Eine umfassende Sanierung im Jahr 1978 brachte zahlreiche technische und bauliche Verbesserungen mit sich und bildet die solide Basis für zukünftige Wohnkonzepte.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 143?m² bietet das Haus insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer, die sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten eignen. Die Raumaufteilung ist klassisch, durchdacht und funktional. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Der geschützte Innenhof mit viel Privatsphäre erweitert den Wohnbereich nach draußen und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen, sei es beim Frühstück in der Morgensonne, beim Gärtnern oder beim geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden.

Das Grundstück umfasst rund 280?m² und weist eine besondere Konstellation auf: Es besteht aus zwei separaten Flurstücken, die durch einen schmalen Weg voneinander getrennt sind. Diese ungewöhnliche Grundstücksform eröffnet kreative Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Einzelgarage in unmittelbarer Nähe zum Haus bietet nicht nur Witterungsschutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyausrüstung.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer mit Blick für das Besondere: Menschen, die den Charme vergangener Zeiten schätzen und gleichzeitig die Vision haben, aus einem geschichtsträchtigen Gebäude ihr ganz persönliches Wohnparadies zu gestalten. Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Wertanlage. Hier treffen Substanz, ruhige Lage, kreative Entfaltungsmöglichkeiten und ein hohes Entwicklungspotenzial aufeinander.

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Részletes felszereltség

- Charmante Raumaufteilung über drei Etagen mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Gestaltungsfreiraum für individuelle Modernisierung oder Ausbau
- Vorderhof mit Raum, ideal für Hobby oder Handwerk
- Eigener Garten mit Platz für Erholung, Spiel oder Selbstversorgung
- Garage direkt am Haus für sicheres und bequemes Parken
- Nachtspeicheröfen als strombetriebene Heizlösung
- Einbauküche vorhanden
- Ruhige Lage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur
- Massive Bausubstanz, ideal als Basis für Sanierung oder Modernisierung
- Helle Räume mit guter Belichtung durch großzügige Fensterflächen
- Kombination aus Wohn- und Nutzflächen, perfekt für Familie, Beruf oder Hobby
- Dachgeschoss-Studio mit Ausbaumöglichkeit für kreative Nutzung
- Innenhof mit zusätzlicher Stellfläche oder Erweiterungspotenzial
- Grundstück mit angenehmer Größe – pflegeleicht, aber nutzbar
- Interessante Lage für eventuellen Neubau

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Minden a helyszínrol

Die angebotene Immobilie befindet sich im Erlanger Stadtteil Büchenbach, einer gewachsenen und gefragten Wohnlage im Westen der Stadt. Das Umfeld vereint ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit der Nähe zur Innenstadt und bietet eine ausgewogene Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Lebensgefühl.

In Büchenbach finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs direkt vor Ort. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés, Restaurants und Dienstleister, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestalten. Auch medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden Büchenbach zuverlässig mit der Erlanger Innenstadt, dem Hauptbahnhof, der Universität und dem Siemens-Campus. Die nahe gelegene Auffahrt zur A73 bietet zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz und macht die Lage besonders attraktiv für Pendler in Richtung Nürnberg, Bamberg oder Fürth.

Büchenbach verfügt über ein solides Bildungsangebot mit Kindergärten, einer Grundschule und einer nahegelegenen Realschule. Weitere Schulen sowie Universitätsstandorte sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad ebenfalls gut erreichbar. Das macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, die ein sicheres und gut strukturiertes Umfeld suchen.

Auch für Erholung und Freizeit ist gesorgt: In der näheren Umgebung laden Felder, Wälder und gepflegte Grünanlagen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Vereine, Sporteinrichtungen und Spielplätze fördern das Gemeinschaftsleben und bieten vielfältige Aktivitäten für alle Altersgruppen. Die Nähe zum Wiesengrund und der Regnitz schafft zusätzliche Möglichkeiten zur naturnahen Freizeitgestaltung.

Büchenbach verbindet hohe Lebensqualität mit gewachsener Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und einem angenehmen Wohnumfeld. Wer hier lebt, profitiert von der Ruhe eines gut eingebundenen Stadtteils – und von der Flexibilität, alle Angebote einer lebendigen Universitätsstadt in wenigen Minuten zu erreichen.

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 309.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 25125064 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Gebhardt

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com