Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

Über den Wolken

VP azonosító: 25125077

VÉTELÁR: 165.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 41 m² • **SZOBÁK:** 1.5

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

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

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

Áttekintés

VP azonosító	25125077
Hasznos lakótér	ca. 41 m²
EMELET	10
Szobák	1.5
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1979
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	165.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Fosszilis KHK
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.08.2028
Energiaforrás	Távfutés

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	69.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

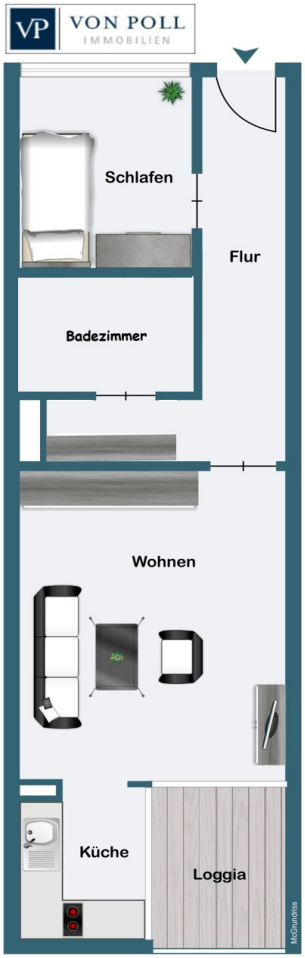
Az ingatlan

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

Az elso benyomás

Die im 10. Obergeschoss gelegene 1,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine helle Fensterfront, die für viel Tageslicht sorgt und den Wohnraum freundlich und einladend gestaltet. Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon, der einen schönen Weitblick bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Die offene, schöne Küche ist geschickt in den Wohnbereich integriert und schafft eine angenehme Atmosphäre zum Kochen und Verweilen.

Mit viel Liebe zum Detail gestaltet, neuen Bodenbelägen und frischer, geschmackvoller Wandfarbe präsentiert sich die Wohnung heute in einem besonders gepflegten und stilvollen Zustand.

Das separate Schlafzimmer ermöglicht eine klare Raumtrennung und bietet einen ruhigen Rückzugsort. Das zeitlos geflieste Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Neue Bodenbeläge und moderne Heizkörper runden das gepflegte Erscheinungsbild der Wohnung ab.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Aufzug, der Sie bequem in die 10. Etage bringt. Eine Sprechanlage gewährleistet Sicherheit und Komfort im Alltag. Ein eigener Stellplatz direkt am Gebäude bietet zudem praktische und sichere Parkmöglichkeiten. Zur Immobilie gehört auch ein praktisches Speicherabteil im Dachgeschoss, das zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller des Hauses zur Verfügung.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Studenten und Singles, die modernes, urbanes Wohnen mit einem Hauch von Freiraum suchen. Insgesamt vereint diese Wohnung modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer ruhigen, lichtdurchfluteten Atmosphäre.

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

Részletes felszereltség

- Mit viel Liebe zum Detail saniert, überzeugt die Wohnung durch ihren gehobenen Wohnstandard und ein stilvolles Gesamtbild, das sofort zum Wohlfühlen einlädt.
- Komfort bietet der Aufzug, der Sie mühelos bis ins 10. Obergeschoss bringt, wo sich die Wohnung befindet.
- Für bequemes und sicheres Parken steht ein eigener Stellplatz am Gebäude zur Verfügung.
- Die 1,5 Zimmer überzeugen durch eine clevere Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
- Modern gestaltet präsentiert sich das 2013 vollständig sanierte Badezimmer mit hochwertigen Sanitärobjekten.
- Zusätzliche Sicherheit und Alltagserleichterung bietet die integrierte Sprechanlage.
- Ein Highlight ist der sonnige Balkon, der einen weiten Ausblick eröffnet und zum Verweilen einlädt.
- Ein Speicherabteil im Dachgeschoss sowie ein Trockenraum im Keller stehen zur Verfügung.

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

Minden a helyszínrol

Erlangen-Büchenbach bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, starker Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung. Der grüne Stadtteil im Westen Erlangens ist umgeben von weitläufigen Feldern, Wiesen und Naherholungsflächen wie der Büchenbacher Anlage oder dem Regnitztal. Spaziergänge, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten starten hier direkt vor der Haustür – ein attraktives Umfeld für Familien, Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Zugleich überzeugt die Lage durch ihre Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Arbeitgebern: Die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU), das Universitätsklinikum sowie namhafte Unternehmen wie Siemens, Framatome oder Areva sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Berufstätige im medizinischen, wissenschaftlichen und technischen Bereich.

Die Anbindung ist in jeder Hinsicht hervorragend: Die Autobahnen A73 und A3 sind schnell erreichbar und ermöglichen kurze Wege nach Nürnberg, Fürth, Bamberg oder Richtung München. Der Bahnhof Erlangen mit Regional- und Fernverkehr (u.?a. ICE-Anbindung) ist gut mit Bus oder Fahrrad angebunden. Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig durch Büchenbach und verbinden den Stadtteil zuverlässig mit der Innenstadt und dem Umland. Der internationale Flughafen Nürnberg liegt nur etwa 20 bis 25 Autominuten entfernt und bietet zahlreiche nationale sowie europäische Direktverbindungen.

Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich direkt im Stadtteil oder in unmittelbarer Umgebung. Die Mischung aus naturnahem Wohnen, urbaner Nähe und ausgezeichneter Infrastruktur macht Büchenbach zu einer der attraktivsten Wohnlagen in Erlangen – sowohl für Familien als auch für Berufspendler, Studierende oder Investoren.

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – Büchenbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 69.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
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.

VP azonosító: 25125077 - 91056 Erlangen / Büchenbach – 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