

Erlangen – Büchenbach

**!Kapitalanleger aufgepaßt! 3,5 Zi-ETW, 95 qm, 3.
OG mit Süd-Balkon in ER-Büchenbach.**

Objektnummer: 24125006



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24125006 - 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: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24125006	Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnfläche	ca. 95 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	19.03.2024	Modernisierung / Sanierung	2011
Etage	3	Bauweise	Massiv
Zimmer	3.5	Nutzfläche	ca. 5 m ²
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1973		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	109.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.03.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Die Immobilie



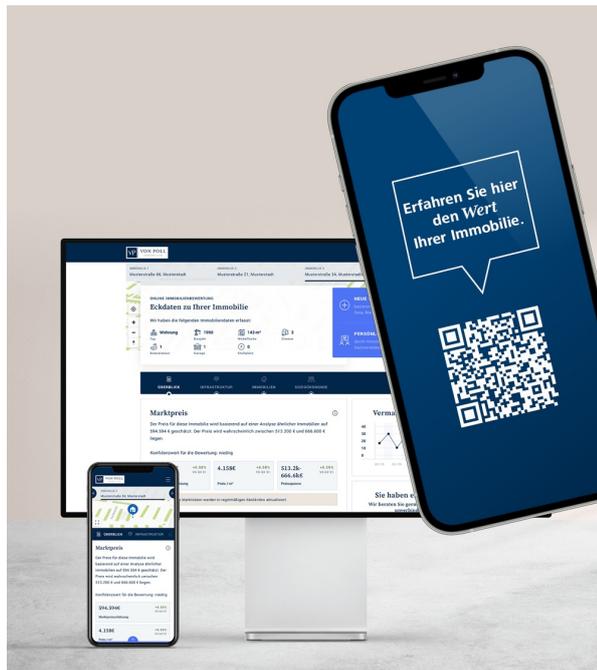
Objektnummer: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Immobilienbewertung – *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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Objektnummer: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Die Immobilie

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/erlangen



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Ein erster Eindruck

Schöne 3,5-Zimmer Wohnung mit dem typischen Zuschnitt der 70-iger, praktisch hell und klar. Sie schauen aus allen Fenstern ins Grüne, was ein sehr angenehmes Wohngefühl vermittelt. Der schöne großzügige Balkon mit Markise lädt ein, die Sonne am Nachmittag zu genießen. Insgesamt eine helle Wohnung mit großen Fenstern. Die beiden Schlafzimmer sind getrennt durch das Bad. Vor dem "Schlafbereich" ist eine Art Vorraum/Flur mit einem Einbauschränk - auch sehr typisch für diese Zeit. Die Einbauküche ist der Einfachheit halber herausgenommen worden. Sie entsprach nicht mehr dem Zeitgeist und man kann sich nun etwas den eigenen Bedürfnissen und Wünschen entsprechend einbauen. Im Bad gibt es eine geräumige Dusche, ebenerdig, die mit Glaswänden abgetrennt ist und dem Raum eine angenehme Großzügigkeit gibt. Ein großes Fenster macht das Bad sehr hell und freundlich. Ein Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab!

Objektnummer: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Ausstattung und Details

Schön geschnittene 3,5 Zimmer-Wohnung, die man sich nach eigenem Geschmack herrichten kann.

Die Fenster als Kunststofffenster mit Wärmeschutzglas (3-fach-Verglasung) sind in 2010 getauscht worden. Das Bad ist in 2011 barrierefrei modernisiert worden und ist sehr gepflegt mit einem großen Fenster mit Blick ins Grüne.

im 2. Quartal 2013 ist eine Sicherheits-Wohnungs-Eingangstüre eingebaut worden.

Die Einbauküche ist herausgenommen worden. Die Wohnung bedarf der Renovierung und etwas "Make-Up"

Objektnummer: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Alles zum Standort

Ruhige Wohnlage in Erlangen Büchenbach, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Geschäfte des täglichen Bedarfes, Schulen, Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe! Es sind ca. 4-5 Kilometer in das Stadtzentrum Erlangens. Mit dem Fahrrad sind Sie in 10 Minuten im Stadtzentrum und an der Universität.

Objektnummer: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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