

Erlangen - Büchenbach

# Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Duplexparker - optimal für Kapitalanleger

Objektnummer: 26125063



KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26125063 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

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

Objektnummer: 26125063 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26125063	Kaufpreis	290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70,58 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2		
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1	Ausstattung	Balkon
Baujahr	1996		

Objektnummer: 26125063 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>172.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>21.01.2034</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1996</b>

Objektnummer: 26125063 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125063 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125063 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125063 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125063 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125063 - 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](http://www.von-poll.com)

VP VON POLL  
FINANCE

### 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



Objektnummer: 26125063 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

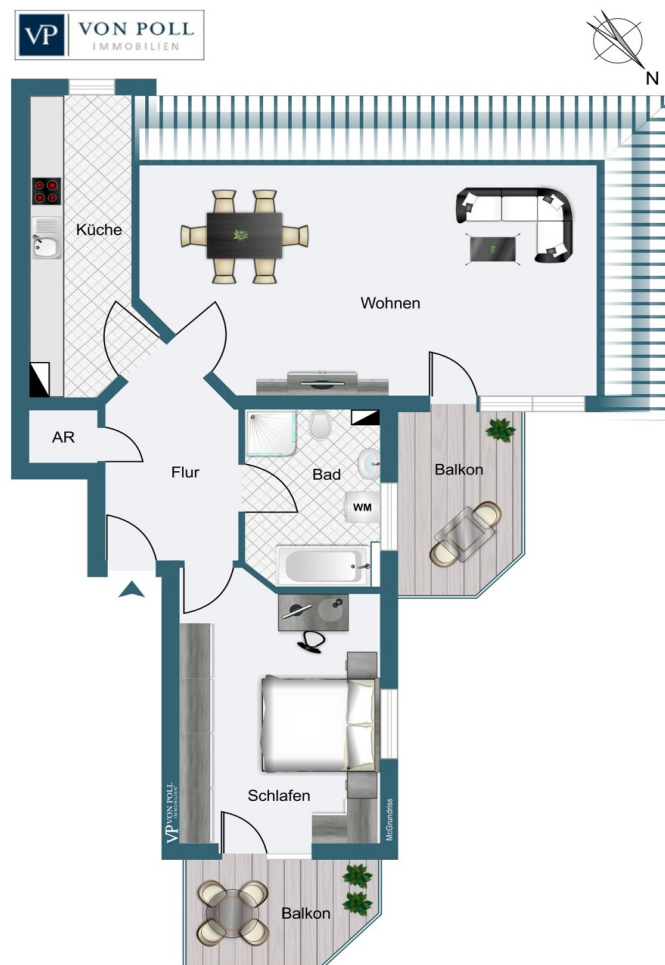
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09131 - 82 89 00 0**

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen  
erlangen@von-poll.com | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

Objektnummer: 26125063 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26125063 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

## **Ein erster Eindruck**

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit insgesamt 70,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoss ist aktuell vermietet und eignet sich somit ideal als Kapitalanlage. Der momentane Mieter fühlt sich sehr wohl und strebt eine langfristige Weitervermietung an. Durch das bestehende Mietverhältnis profitieren Erwerber von sofortigen Mieteinnahmen und einer langfristig attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen sowie gut durchdachten Grundriss. Vom zentral gelegenen Flur aus sind sämtliche Räume der Wohnung bequem erreichbar, wodurch eine angenehme und praktische Raumaufteilung geschaffen wird.

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bietet viel Platz für einen Wohn- und Essbereich und überzeugt durch den direkten Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten für Schränke oder Kommoden. Durch die großen Fensterflächen wirken die Räume hell und freundlich.

Das Tageslichtbad ist komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche. Die natürliche Belichtung sorgt zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien bietet.

Die vorhandene Einbauküche gehört dem derzeitigen Mieter und ist somit nicht Bestandteil des Verkaufs. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Duplexparker.

Positiv hervorzuheben ist die bereits beschlossene Modernisierung der Heizungsanlage durch den Einbau einer zukunftsorientierten Hybrid-Heizung (Wärmepumpen in Kombination mit Gas-Brennwerttechnik) im Jahr 2026. Die hierfür anfallenden Kosten, einschließlich der beschlossenen Sonderumlage, werden vollständig vom aktuellen Eigentümer übernommen. Für den Käufer entstehen somit keine zusätzlichen Kosten aus dieser Maßnahme.

Die gesamte Wohnanlage wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 353 €.

**Objektnummer: 26125063 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

## **Ausstattung und Details**

- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Duplexparker
- Wohnraum und Schlafraum jeweils mit Balkon
- gute Verkehrsanbindung
- Fahrradabstellraum

**Objektnummer: 26125063 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich im westlichen Stadtteil Erlangens, im Wohngebiet Büchenbach. Es handelt sich um eine ruhige Wohnstraße mit überwiegend kleineren Mehrfamilienhäusern und Reihenhausstrukturen. Die Straße ist als verkehrsberuhigter Zufahrtsweg ausgebaut, wodurch diese insgesamt einen eher nachbarschaftlich-ruhigen Charakter besitzt.

Die Mikrolage ist für den täglichen Bedarf gut ausgestattet. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Norma-Markt, Bäckerei, Metzgerei sowie weitere Nahversorger befinden sich im fußläufigen Umfeld von etwa 5 bis 10 Minuten. Auch medizinische Versorgung ist vorhanden: Hausarztpraxis, Apotheke sowie das Klinikum am Europakanal liegen in kurzer Entfernung. Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld, darunter Grünflächen, kleinere Sportanlagen und Aufenthaltsbereiche.

Die Lage überzeugt zudem durch eine gute Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Bushaltestelle „Joseph-Will-Straße“ beziehungsweise „Büchenbach/ER Joseph-Will-Str.“ ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung in die Erlanger Innenstadt sowie zum Bahnhof. Auch die Autobahn A3 ist in kurzer Zeit erreichbar und sorgt für eine optimale Anbindung an die Städte Nürnberg, Fürth und Bamberg.

Das Umfeld von Büchenbach gilt demnach als insgesamt ruhiges, überwiegend wohngeprägtes Stadtquartier mit guter sozialer Infrastruktur. Der Stadtteil wurde seit den 1960er-Jahren kontinuierlich entwickelt und verbindet ältere Dorfstrukturen mit neueren Wohnsiedlungen.

**Objektnummer: 26125063 - 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: 26125063 - 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](mailto:erlangen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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