

Erlangen – Büchenbach

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

*Property ID: 24125006*



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

**PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## At a glance

Property ID	24125006
Living Space	ca. 95 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	19.03.2024
Floor	3
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	289.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	109.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.03.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## The property



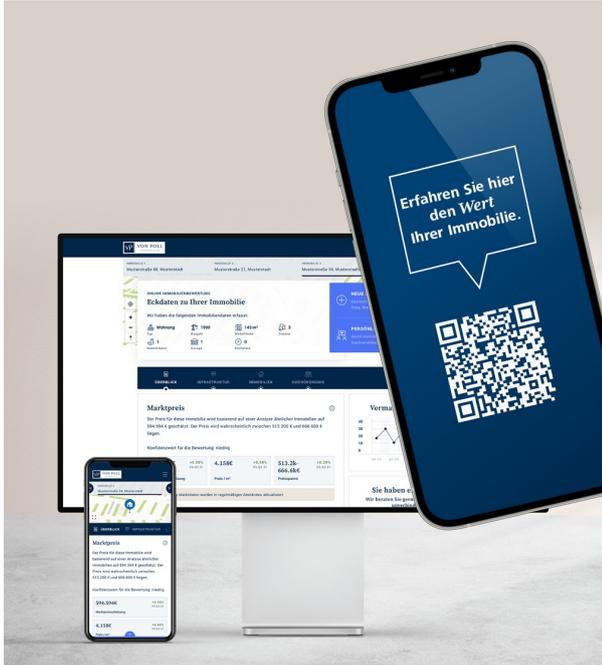
Property ID: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## The property



Property ID: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## The property



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

### Immobilien- bewertung – *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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## The property

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



## 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



Property ID: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## A first impression

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!

Property ID: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Details of amenities

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"

Property ID: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## All about the location

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.

Property ID: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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