

Bubenreuth

# Sunny living bliss

*Property ID: 25125085*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 870.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 495 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25125085 - 91088 Bubenreuth

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

Property ID: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## At a glance

Property ID	25125085	Purchase Price	870.000 EUR
Living Space	ca. 200 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1988	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	155.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.07.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1988



Property ID: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## The property



Property ID: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## The property





Property ID: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## The property



Property ID: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## The property





Property ID: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## The property



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: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)



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



Property ID: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## The property



**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)



Property ID: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## A first impression

This beautiful detached house boasts approximately 200 square meters of living space, harmoniously distributed across two floors. Located in a quiet, established residential area with pleasant neighbors, it offers the ideal setting for families or couples seeking a home with ample space for living, working, and relaxing. The property encompasses approximately 495 square meters and features a lovingly landscaped garden, providing plenty of room for playing, gardening, or simply enjoying the outdoors. Upon entering, you are greeted by an open and welcoming atmosphere. The bright living area, with its large windows, creates a light-filled ambiance and seamlessly connects the house to the terrace and garden – a place where life is equally enjoyable both indoors and out. The two-level layout offers a variety of possibilities. Several flexibly usable rooms provide ideal conditions for family life, a home office, or entertaining guests, while the bathrooms ensure comfortable and convenient daily living. Whether as a classic family home, a multi-generational residence, or a combination of private and professional life, this house adapts to your individual needs. A real plus is the spacious double garage, which not only provides space for two vehicles but also additional storage. Thanks to direct access to the house, short distances and maximum comfort are guaranteed in any weather. The garden, with its sunny areas and quiet corners, invites you to linger and offers each family member a personal retreat – whether for playing, relaxing, or creative pursuits. Well-maintained surfaces, high-quality materials, and a harmonious overall design make this house a place where you immediately feel at home. This charming detached house combines spaciousness, quality living, and an attractive location, offering everything you could wish for in a lovingly designed home. We look forward to showing it to you in person.

Property ID: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## Details of amenities

- Die großzügige Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen bietet viel Raum für individuelles Wohnen und Leben.
- Das 495 m<sup>2</sup> große Grundstück mit Terrasse und Garten schafft eine grüne Oase zum Entspannen und Genießen.
- Der helle Wohnbereich mit großen Fensterflächen sorgt für eine lichtdurchflutete und einladende Atmosphäre.
- Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnklima.
- Mehrere flexibel nutzbare Zimmer bieten ideale Möglichkeiten für Familie, Homeoffice oder Gäste.
- Im Keller befinden sich eine Sauna und eine Dusche, die zum Entspannen und Wohlfühlen einladen.
- Die integrierte Doppelgarage hält Platz für zwei Fahrzeuge bereit und bietet zusätzlichen Stauraum.

Property ID: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer besonders familienfreundlichen Wohnlage von Bubenreuth, einer beliebten Gemeinde direkt vor den Toren Erlangens. Die ruhige Nachbarschaft mit viel Grün und einer harmonischen Wohnatmosphäre schafft ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Zuhause und ein angenehmes Miteinander.

Für Familien ist die Infrastruktur perfekt: Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Schulen liegen in gut erreichbarer Nähe. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel.

Die Umgebung bietet eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten. Spaziergänge und Radtouren durch nahegelegene Wald- und Wiesenflächen, ein vielseitiges Angebot an Sportvereinen, Spielplätzen und kulturellen Aktivitäten sorgen für Abwechslung und Erholung für Groß und Klein. Das lebendige Vereinsleben und regelmäßige Veranstaltungen fördern zudem das Gemeinschaftsgefühl und machen das Umfeld besonders lebens- und liebenswert.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichen Sie Erlangen in wenigen Minuten, und dank der Nähe zur Autobahn sowie zum Regionalverkehr sind auch Nürnberg und Fürth hervorragend angebunden. So verbindet der Standort naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe – ein unschlagbarer Vorteil für Familien und Berufstätige gleichermaßen.



Property ID: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 155.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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