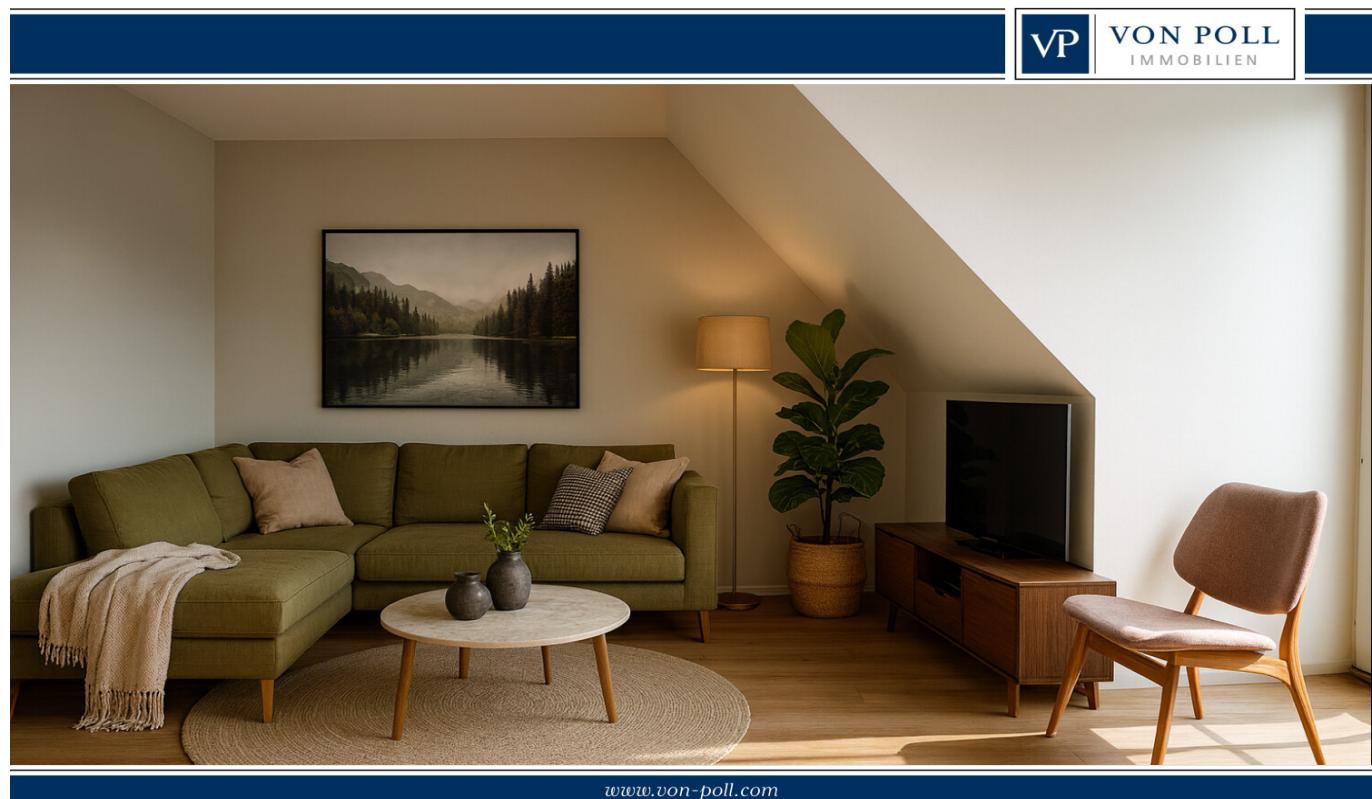


Erlangen – Büchenbach

## Smart living with parking space

*Property ID: 25125104*



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

PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 53,82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

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

**Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## At a glance

Property ID	<b>25125104</b>
Living Space	<b>ca. 53,82 m<sup>2</sup></b>
Floor	<b>3</b>
Rooms	<b>2</b>
Bedrooms	<b>1</b>
Bathrooms	<b>1</b>
Year of construction	<b>1994</b>
Type of parking	<b>1 x Multi-storey car park</b>

Purchase Price	<b>265.000 EUR</b>
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Condition of property	<b>Well-maintained</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Equipment	<b>Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	78.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.02.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## The property



Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## The property



Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## The property



Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## The property



Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## The property



### Ihre Immobilienspezialisten

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

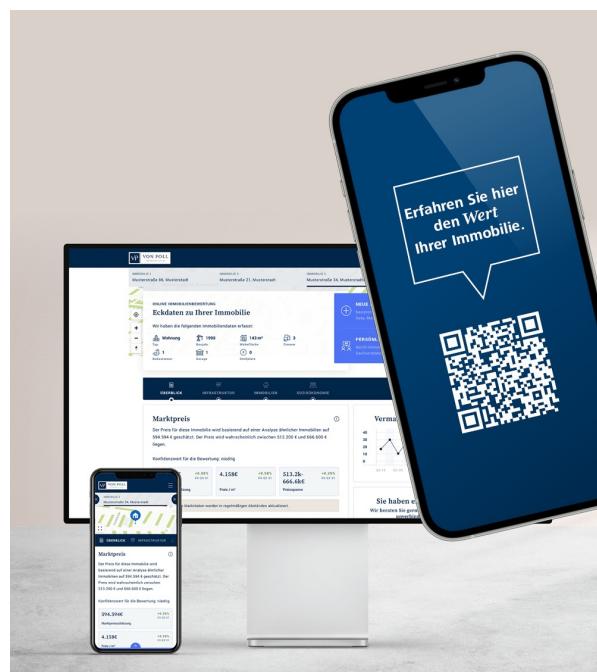
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

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

Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## The property



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.

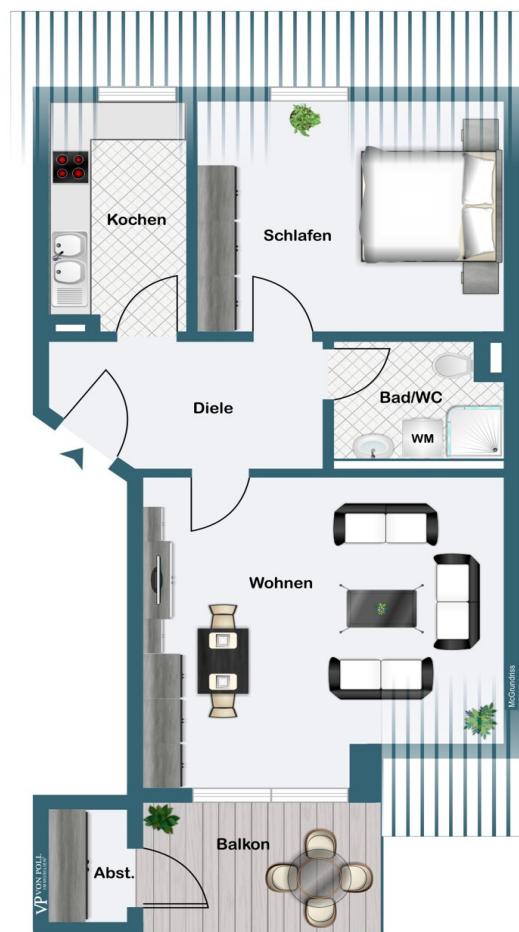
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung berechnen



Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## A first impression

Top floor, complete privacy – living with a tranquility factor. Located on the top floor, this apartment offers a quiet, sheltered living environment far removed from the noise of the surrounding buildings – ideal for those who value privacy and the true feeling of living on the top floor. Here you can live undisturbed, enjoy a break from the hustle and bustle of everyday life, and benefit from a cozy, self-contained living atmosphere that can only be found on the top floor. This 2-room apartment in Erlangen's west end offers exactly what matters in everyday life: an open-plan living area with access to the balcony, a separate kitchen with built-in appliances, and a bathroom with a shower and washing machine connection. The bedroom can be easily furnished without wasting space. The apartment includes a private lockable cellar, a covered bicycle parking space, and a parking space in the adjacent parking garage. Convenient parking, short distances, no searching for a parking spot. With approximately 53.82 m<sup>2</sup> of living space and an energy consumption of 78.5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) – class C – the apartment is well-equipped and energy-efficient. The location offers easy access to shopping, bus connections, Siemens, and university campuses – peaceful living with quick access to everything. Ideal for owner-occupiers seeking uncomplicated living – and for investors looking for a rental property. Some images have been digitally furnished and are for illustrative purposes only. The furnishings are not included in the offer. Want to learn more? Simply request the full property details or call us directly at +49 9131 82 89 000.

**Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## Details of amenities

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Manuelle Rollläden
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- überdachter und abschließbarer Fahrradabstellplatz
- PKW Stellplatz im Parkhaus

**Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## All about the location

Die Immobilie liegt im beliebten Erlanger Westen – einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet mit guter Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung ist hervorragend: Buslinien, das Fahrradwegenetz und kurze Wege zum Hauptbahnhof verbinden schnell mit Innenstadt, Universitäts- und Siemens-Campus. Über die A73 und B4 sind Nürnberg, Fürth und Bamberg ebenso schnell erreichbar.

Auch die wichtigsten Arbeitgeber wie das Universitätsklinikum, die FAU, Siemens Healthineers/Energy sowie das Medical Valley sind gut erreichbar – ebenso Herzogenaurach mit Adidas und Puma.

**Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 78.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## 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)