

Bubenreuth

## Sonniges Wohnglück

*Property ID: 26125012*



[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: 26125012 - 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: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## At a glance

Property ID	26125012	Purchase Price	870.000 EUR
Living Space	ca. 200 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1988		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	155.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.07.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## The property



Property ID: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## The property



Property ID: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## The property



Property ID: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## The property



Property ID: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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

VP 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](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

Property ID: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## The property

**VP | VON POLL FINANCE**

# Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

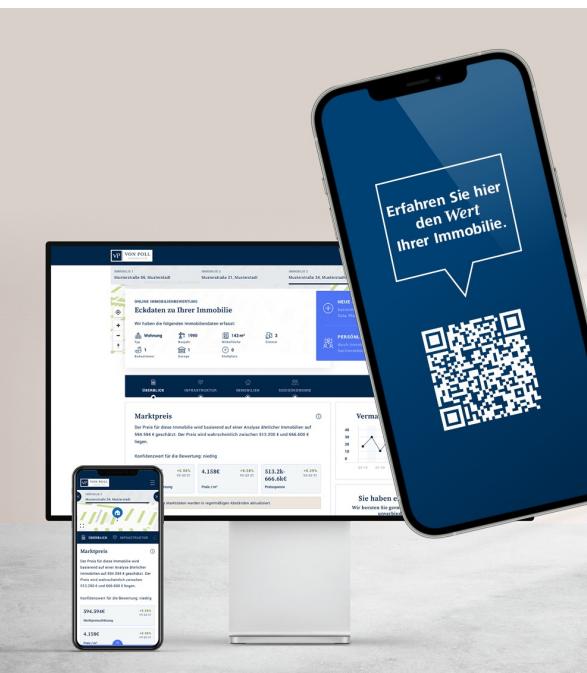
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen





**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)

Property ID: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## A first impression

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus begeistert mit einer Wohnfläche von ca. 200 Quadratmetern, die sich harmonisch auf zwei Etagen verteilt. Es liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft und bietet damit den idealen Rahmen für Familien oder Paare, die sich ein Zuhause mit viel Platz für Leben, Arbeiten und Entspannen wünschen. Das Grundstück umfasst etwa 495 Quadratmeter und überzeugt mit einem liebevoll angelegten Garten, der reichlich Raum zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Genießen bietet.

Schon beim Betreten werden Sie von einer offenen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Der helle Wohnbereich mit großen Fensterflächen schafft ein lichtdurchflutetes Raumgefühl und verbindet das Haus auf harmonische Weise mit der Terrasse und dem Garten – ein Ort, an dem das Leben drinnen wie draußen gleichermaßen Freude macht.

Die Raumaufteilung über zwei Ebenen eröffnet vielfältige Möglichkeiten. Mehrere flexibel nutzbare Zimmer schaffen ideale Voraussetzungen für Familienleben, Homeoffice oder Gäste, während die Badezimmer den Alltag komfortabel und unkompliziert gestalten. Ob als klassisches Familienhaus, als Zuhause für mehrere Generationen oder als Kombination aus privatem und beruflichem Leben, dieses Haus passt sich Ihren individuellen Vorstellungen an.

Ein echtes Plus ist die großzügige Doppelgarage, die nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum bietet. Dank des direkten Zugangs zum Haus sind kurze Wege und hoher Komfort bei jedem Wetter garantiert.

Der Garten lädt mit seinen sonnigen Flächen und ruhigen Ecken zum Verweilen ein und bietet jedem Familienmitglied einen persönlichen Rückzugsort – ob zum Spielen, Entspannen oder kreativen Gestalten. Gepflegte Oberflächen, hochwertige Materialien und ein stimmiges Gesamtkonzept machen dieses Haus zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, Wohnqualität und eine attraktive Lage und bietet alles, was man sich für ein liebevoll gestaltetes Zuhause wünscht. Wir freuen uns darauf, es Ihnen persönlich vorstellen zu dürfen.

**Property ID: 26125012 - 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: 26125012 - 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: 26125012 - 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 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: 26125012 - 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)