

Erlangen - Büchenbach

Keine Nachbarn. Keine Blicke. Nur Weitblick!

Property ID: 26125087



PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172,1 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26125087 - 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: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

At a glance

Property ID	26125087	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 172,1 m ²	Type	Penthouse
Floor	12	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace
Year of construction	1974		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park		

Property ID: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	91.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.04.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

The property



Property ID: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

The property



Property ID: 26125087 - 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

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen

Property ID: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

The property



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



VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



Property ID: 26125087 - 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: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

A first impression

Manche kaufen eine Nachbarschaft, andere kaufen Lebensqualität. Wer den Aufzug in den 12. Stock nimmt, lässt den Würzburger Ring hinter sich und betritt eine 172 m² große Oase, die man hier niemals vermuten würde. Dieses Penthouse beweist:

Wahrer Luxus definiert sich nicht über die Straße, sondern über den Weitblick aus der 12. Etage.

Das absolute Highlight ist die ca. 82 m² große, sonnenverwöhnte Südwest-Terrasse. Mit ihrem spektakulären Rundblick über die Stadt und die Region wird sie zu Ihrem privaten Logenplatz unter freiem Himmel. Ob ein gemütlicher Abend am Außenkamin, Entspannung in der eigenen Sauna mit großzügigem Panoramafenster und weitem Blick bis in die Fränkische Schweiz oder eine Erfrischung unter der Outdoordusche – diese Terrasse inszeniert Wohnen auf höchstem Niveau. Als private Wellnessoase genießen Sie Sonne, Weite und unvergessliche Ausblicke vom ersten Morgenlicht bis in die Abenddämmerung.

Im Inneren bietet die Wohnung enormes Potenzial, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Das helle Wohnzimmer sowie das Master-Schlafzimmer mit Bad en Suite und praktischer Abstellkammer bieten jeweils direkten Zugang zur Terrasse. Zwei weitere Zimmer sind derzeit separat nutzbar, lassen sich jedoch mit minimalem Aufwand wieder zu einem einzigen Raum zusammenfügen. Ein zentraler Flur, ein Küchenbereich, mit der Möglichkeit, Ihre Traumküche ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten, sowie ein separates Gästebad mit Dusche und WC runden das großzügige Platzangebot ab.

Besonders hervorzuheben ist, dass im Kaufpreis bereits ein eigener PKW-Außenstellplatz sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage enthalten sind – ein wertvoller Komfort für Sie und Ihre Gäste.

Auch technisch überzeugt die Wohnanlage durch konsequente Instandhaltung: Die Fassade wurde 2006 energetisch saniert und das Dach erneuert. In den Jahren 2024/2025 wurden zudem beide Aufzugsanlagen vollständig modernisiert. Ein Kellerabteil und ein Fahrradhaus im Außenbereich bieten zusätzlichen praktischen Nutzen.

Die Beheizung erfolgt effizient über eine genossenschaftliche Nahwärmeversorgung (Zentralheizung, Öl, Bj. 2012). Die Warmwasserbereitung ist davon getrennt und erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer innerhalb der Wohnung.

Die angegebene Wohnfläche von ca. 172 m² versteht sich inklusive der hälftig angerechneten

Dachterrassenfläche von ca. 41 m².

Hinweis: Zur besseren Darstellung des Wohnpotenzials wurden einzelne Objektaufnahmen mittels KI-Visualisierung bearbeitet.

Property ID: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Details of amenities

- Dachterrasse (ca. 82 m²)
- Markise
- Outdoor-Dusche
- Outdoor-Sauna
- Grill-Kamin
- umfangreiche Bepflanzung
- Kellerabteil
- PKW-Außenstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradunterstand

Property ID: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

All about the location

Die Immobilie im Erlanger Stadtteil Büchenbach überzeugt durch eine hervorragende Balance zwischen urbanem Komfort und hoher Lebensqualität. Dank der gewachsenen Infrastruktur sind sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten sowie Bildungs- und medizinische Einrichtungen bequem fußläufig erreichbar. Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Autobahnen garantiert zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Erlanger Innenstadt sowie der gesamten Metropolregion Nürnberg. Ergänzt wird die attraktive Lage durch die direkte Nähe zum Main-Donau-Kanal und weitläufigen Grünflächen, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür bieten.

Property ID: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Other information

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: 26125087 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com