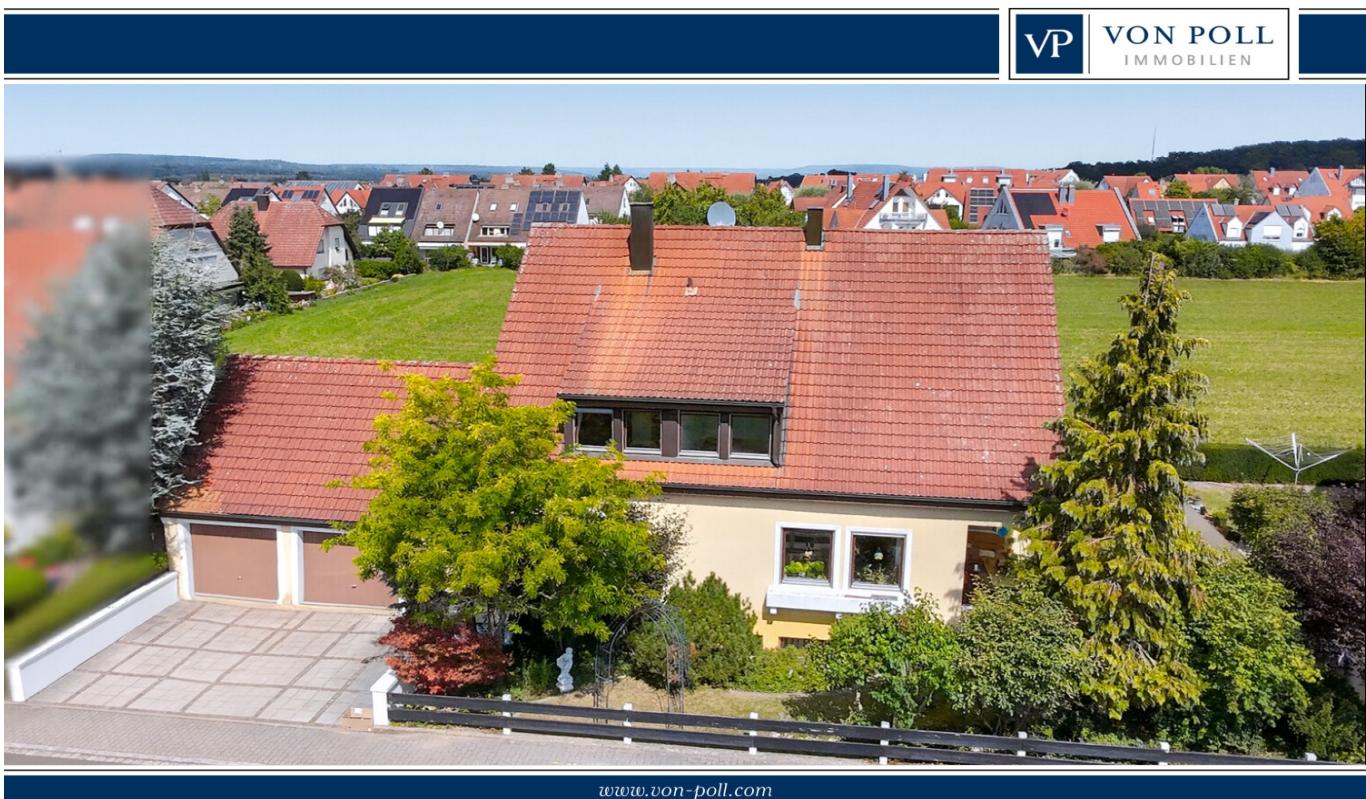


Bubenreuth

Felicidad de vivir soleada

Número de propiedad: 25125085



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 870.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 495 m²

Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

De un vistazo

Número de propiedad	25125085
Superficie habitable	ca. 200 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1988
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	870.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite		
Certificado energético válido hasta	21.07.2035	Demanda de energía final	155.90 kWh/m ² a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1988

Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propiedad



Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propiedad



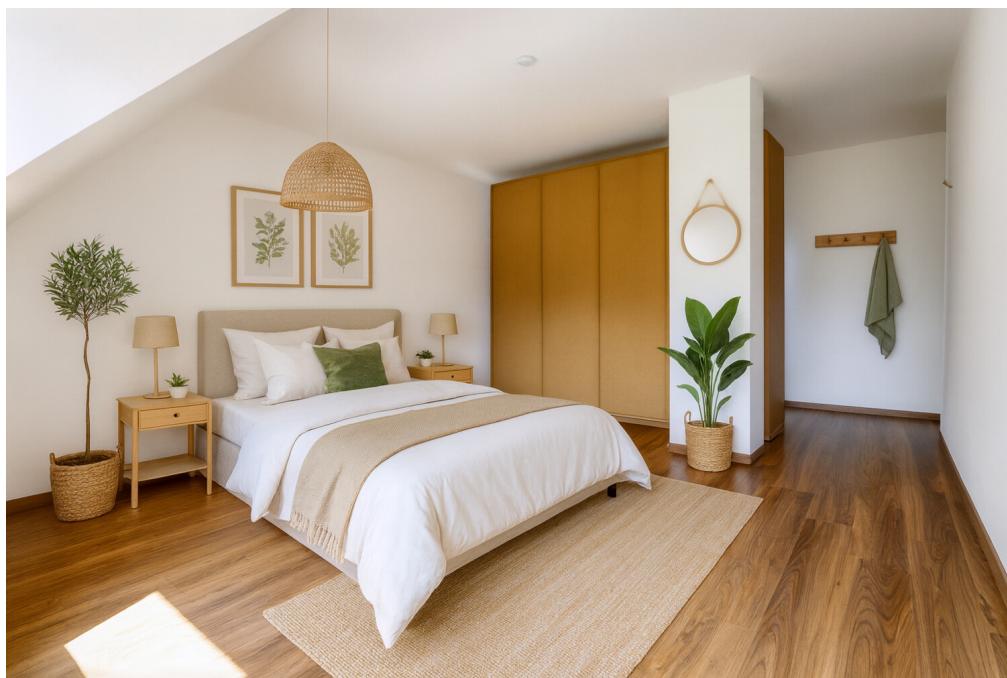
Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propiedad



Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propiedad



Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com/erlangen

Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propiedad



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

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

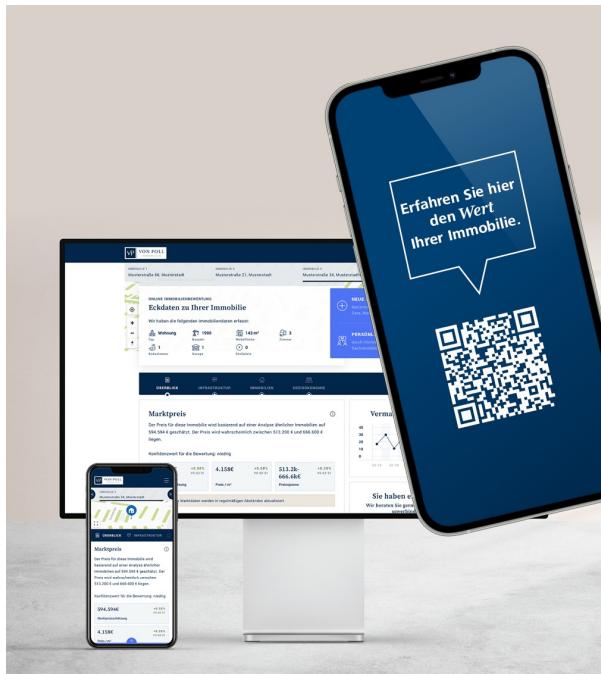
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propiedad



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

Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Una primera impresión

Esta hermosa casa unifamiliar cuenta con aproximadamente 200 metros cuadrados de espacio habitable, distribuidos armoniosamente en dos plantas. Ubicada en una tranquila y consolidada zona residencial con agradables vecinos, ofrece el entorno ideal para familias o parejas que buscan un hogar con amplio espacio para vivir, trabajar y relajarse. La propiedad abarca aproximadamente 495 metros cuadrados y cuenta con un jardín cuidadosamente diseñado, que ofrece amplio espacio para jugar, cultivar o simplemente disfrutar del aire libre. Al entrar, le recibe un ambiente abierto y acogedor. El luminoso salón, con sus grandes ventanales, crea un ambiente luminoso y conecta a la perfección la casa con la terraza y el jardín, un lugar donde la vida es igualmente agradable tanto en el interior como en el exterior. La distribución en dos niveles ofrece una gran variedad de posibilidades. Varias habitaciones de uso flexible ofrecen las condiciones ideales para la vida familiar, una oficina en casa o recibir invitados, mientras que los baños garantizan una vida diaria cómoda y práctica. Ya sea como una vivienda familiar clásica, una residencia multigeneracional o una combinación de vida privada y profesional, esta casa se adapta a sus necesidades individuales. Una verdadera ventaja es el espacioso garaje doble, que no solo ofrece espacio para dos vehículos, sino también espacio de almacenamiento adicional. Gracias al acceso directo a la casa, se garantizan trayectos cortos y la máxima comodidad en cualquier clima. El jardín, con sus zonas soleadas y rincones tranquilos, invita a la relajación y ofrece a cada miembro de la familia un refugio personal, ya sea para jugar, relajarse o disfrutar de actividades creativas. Superficies bien cuidadas, materiales de alta calidad y un diseño general armonioso hacen de esta casa un lugar donde se sentirá inmediatamente como en casa. Esta encantadora casa unifamiliar combina amplitud, calidad de vida y una ubicación atractiva, ofreciendo todo lo que pueda desear en una casa diseñada con cariño. Esperamos mostrársela en persona.

Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Detalles de los servicios

- Die großzügige Wohnfläche von ca. 200 m² auf zwei Etagen bietet viel Raum für individuelles Wohnen und Leben.
- Das 495 m² 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.

Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.90 kwh/(m²*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

Número de propiedad: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com