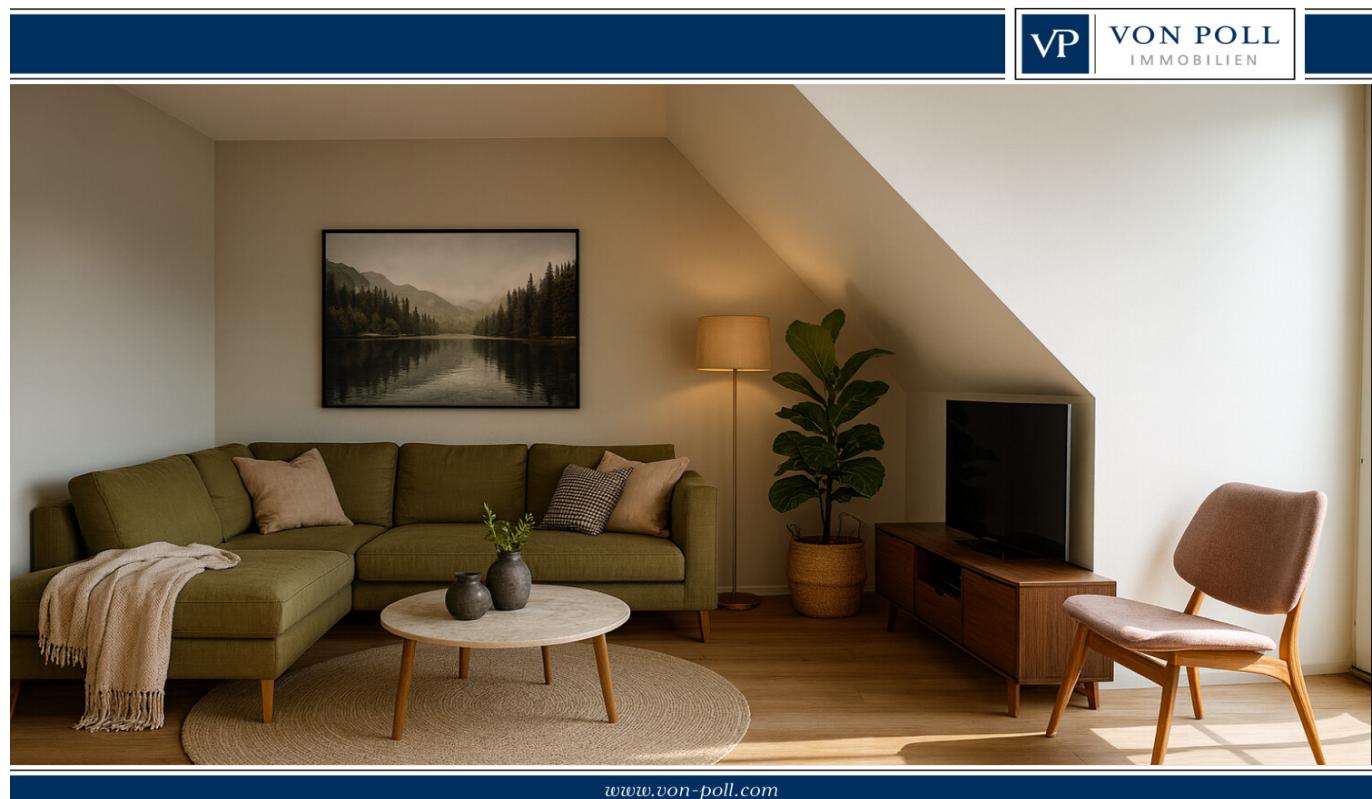


Erlangen – Büchenbach

## Vida inteligente con plaza de aparcamiento

*Número de propiedad: 25125104*



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

**PRECIO DE COMPRA: 265.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 53,82 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

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

Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25125104
Superficie habitable	ca. 53,82 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento de varias plantas

Precio de compra	265.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	78.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.02.2027	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad



### Ihre Immobilienexperten

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

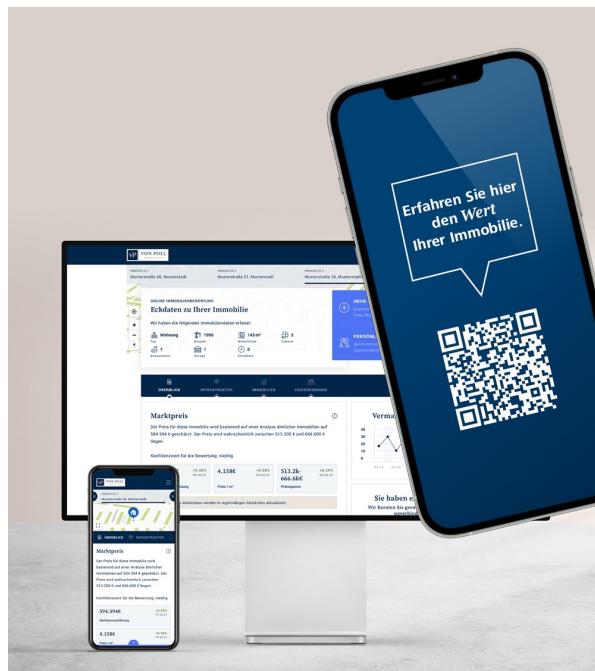
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

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



VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

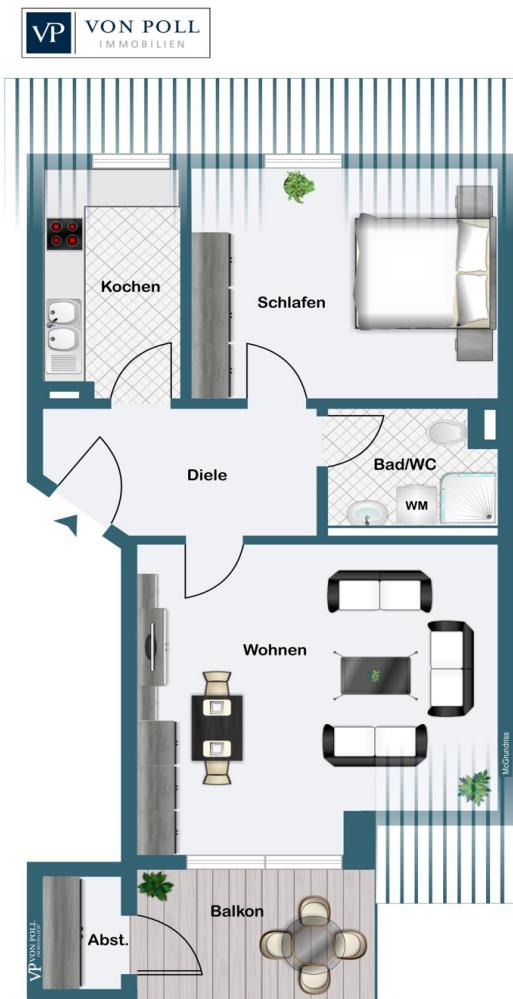
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung berechnen



Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Una primera impresión

Última planta, privacidad total: vive con tranquilidad. Ubicado en la última planta, este apartamento ofrece un entorno tranquilo y protegido, alejado del ruido de los edificios circundantes, ideal para quienes valoran la privacidad y la auténtica sensación de vivir en un piso alto. Aquí podrá vivir sin interrupciones, disfrutar de un respiro del ajetreo diario y disfrutar de un ambiente acogedor y tranquilo que solo encontrará en la última planta. Este apartamento de 2 habitaciones en la zona oeste de Erlangen ofrece justo lo que necesita para el día a día: un salón diáfano con acceso al balcón, una cocina independiente con electrodomésticos integrados y un baño con ducha y conexión para lavadora. El dormitorio se puede amueblar fácilmente sin desperdiciar espacio. El apartamento incluye un sótano privado con llave, una plaza de aparcamiento cubierta para bicicletas y una plaza de aparcamiento en el garaje adyacente. Aparcamiento cómodo, distancias cortas, sin necesidad de buscar sitio. Con aproximadamente 53,82 m<sup>2</sup> de superficie habitable y un consumo energético de 78,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) (clase C), el apartamento está bien equipado y es energéticamente eficiente. Su ubicación ofrece fácil acceso a tiendas, paradas de autobús, Siemens y campus universitarios: una vida tranquila con fácil acceso a todo. Ideal tanto para propietarios que buscan una vida sencilla como para inversores que buscan una propiedad en alquiler. Algunas imágenes se han proporcionado digitalmente y son solo para fines ilustrativos. El mobiliario no está incluido en la oferta. ¿Desea saber más? Solicite la información completa de la propiedad o llámenos directamente al +49 9131 82 89 000.

Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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