

Erlangen – Büchenbach

## Un tesoro escondido de 1920: ideal para un rediseño completo

*Número de propiedad: 25125106*



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

**PRECIO DE COMPRA: 330.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 280 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

- 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: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25125106
Superficie habitable	ca. 143 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1920
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	330.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1978
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	309.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.06.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1920

Número de propiedad: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad

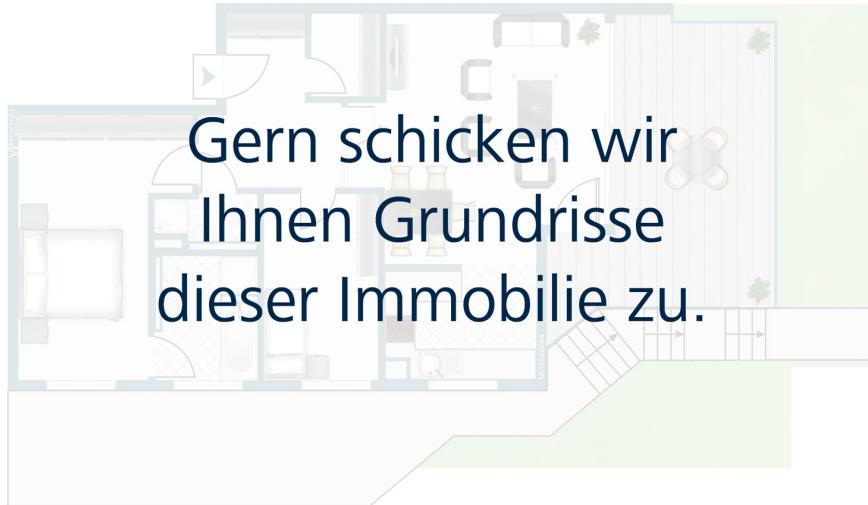


Número de propiedad: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Una primera impresión

Una casa con historia: un espacio para lo antiguo y lo moderno. Esta encantadora casa de 1920 es una auténtica joya para mentes creativas que desean crear un hogar excepcional que fusiona historia y modernidad. Situada en una generosa parcela de 280 m<sup>2</sup> y con 143 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofrece numerosas posibilidades para crear un hogar único. Sin embargo, esta casa requiere una reforma exhaustiva, posiblemente incluso una remodelación completa, para alcanzar su máximo potencial. La casa necesita una reforma integral. Esto también sería muy beneficioso desde el punto de vista de la eficiencia energética: se deberían presupuestar 280.000 € adicionales para ello. Las seis habitaciones, incluyendo tres dormitorios, ofrecen mucho espacio, pero recuperar el encanto del pasado requiere mucho trabajo y visión. El baño, así como otras áreas de la casa, necesita una modernización con gran cuidado y experiencia. El estado de la casa la convierte en un proyecto perfecto para cualquiera con el coraje y la pasión de revitalizar un edificio de la década de 1920. El espacioso jardín ofrece una maravillosa extensión de la casa y es el lugar perfecto para crear un oasis verde. Te invita a ser creativo y a diseñar el espacio exterior a tu gusto. Un garaje para almacenamiento adicional o como lugar para proyectos de ocio completa la oferta. Aunque la casa necesita una reforma importante, tiene un gran potencial. Solo espera a alguien con la visión y la destreza necesarias para transformarla en un hogar único y moderno. Esta casa es más que un simple edificio: es un lienzo donde tus ideas y sueños pueden hacerse realidad.

Número de propiedad: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Detalles de los servicios

- Charmante Raumaufteilung über drei Etagen mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Gestaltungsfreiraum für individuelle Modernisierung oder Ausbau
- Vorderhof mit Raum, ideal für Hobby oder Handwerk
- Eigener Garten mit Platz für Erholung, Spiel oder Selbstversorgung
- Garage direkt am Haus für sicheres und bequemes Parken
- Nachtspeicheröfen als strombetriebene Heizlösung
- Einbauküche vorhanden
- Ruhige Lage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur
- Massive Bausubstanz, ideal als Basis für Sanierung oder Modernisierung
- Helle Räume mit guter Belichtung durch großzügige Fensterflächen
- Kombination aus Wohn- und Nutzflächen, perfekt für Familie, Beruf oder Hobby
- Dachgeschoss-Studio mit Ausbaumöglichkeit für kreative Nutzung
- Innenhof mit zusätzlicher Stellfläche oder Erweiterungspotenzial
- Grundstück mit angenehmer Größe – pflegeleicht, aber nutzbar
- Interessante Lage für eventuellen Neubau

Número de propiedad: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Todo sobre la ubicación

Die angebotene Immobilie befindet sich im Erlanger Stadtteil Büchenbach, einer gewachsenen und gefragten Wohnlage im Westen der Stadt. Das Umfeld vereint ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit der Nähe zur Innenstadt und bietet eine ausgewogene Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Lebensgefühl.

In Büchenbach finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs direkt vor Ort. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés, Restaurants und Dienstleister, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestalten. Auch medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden Büchenbach zuverlässig mit der Erlanger Innenstadt, dem Hauptbahnhof, der Universität und dem Siemens-Campus. Die nahe gelegene Auffahrt zur A73 bietet zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz und macht die Lage besonders attraktiv für Pendler in Richtung Nürnberg, Bamberg oder Fürth.

Büchenbach verfügt über ein solides Bildungsangebot mit Kindergärten, einer Grundschule und einer nahegelegenen Realschule. Weitere Schulen sowie Universitätsstandorte sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad ebenfalls gut erreichbar. Das macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, die ein sicheres und gut strukturiertes Umfeld suchen.

Auch für Erholung und Freizeit ist gesorgt: In der näheren Umgebung laden Felder, Wälder und gepflegte Grünanlagen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Vereine, Sporteinrichtungen und Spielplätze fördern das Gemeinschaftsleben und bieten vielfältige Aktivitäten für alle Altersgruppen. Die Nähe zum Wiesengrund und der Regnitz schafft zusätzliche Möglichkeiten zur naturnahen Freizeitgestaltung.

Büchenbach verbindet hohe Lebensqualität mit gewachsener Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und einem angenehmen Wohnumfeld. Wer hier lebt, profitiert von der Ruhe eines gut eingebundenen Stadtteils – und von der Flexibilität, alle Angebote einer lebendigen Universitätsstadt in wenigen Minuten zu erreichen.

Número de propiedad: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 309.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25125106 - 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)