

Bubenreuth

## Sonniges Wohnglück

*Número de propiedad: 26125012*



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

**PRECIO DE COMPRA: 870.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 495 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 26125012 - 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: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## De un vistazo

Número de propiedad	26125012
Superficie habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>
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: 26125012 - 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 <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1988

Número de propiedad: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## 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: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## 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: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: 26125012 - 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: 26125012 - 91088 Bubenreuth

## Otros datos

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

Número de propiedad: 26125012 - 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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