

Bubenreuth

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Bubenreuth mit Garten und moderner Technik

Número de propiedad: 26125092



**PRECIO DE COMPRA: 760.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122,51 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 604 m²**

Número de propiedad: 26125092 - 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: 26125092 - 91088 Bubenreuth

De un vistazo

Número de propiedad	26125092
Superficie habitable	ca. 122,51 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	760.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 111 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26125092 - 91088 Bubenreuth

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	07.07.2036
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	34.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 26125092 - 91088 Bubenreuth

La propiedad



Número de propiedad: 26125092 - 91088 Bubenreuth

La propiedad



Número de propiedad: 26125092 - 91088 Bubenreuth

La propiedad



Número de propiedad: 26125092 - 91088 Bubenreuth

La propiedad



Número de propiedad: 26125092 - 91088 Bubenreuth

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Número de propiedad: 26125092 - 91088 Bubenreuth

La propiedad



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



Número de propiedad: 26125092 - 91088 Bubenreuth

La propiedad

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

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

Número de propiedad: 26125092 - 91088 Bubenreuth

Una primera impresión

Diese Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Bubenreuth bietet den idealen Rahmen für entspanntes Familienleben – besonders in den warmen Monaten. Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 604 m² genießen Sie viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Verweilen im Freien. Kinder können den Garten unbeschwert nutzen, während gemeinsame Stunden auf der Terrasse schnell zum Alltag werden.

Im Inneren überzeugt das Haus mit rund 122 m² Wohnfläche durch eine klare, familiengerechte Aufteilung. Helle Wohn- und Schlafräume schaffen eine angenehme Atmosphäre, in der jeder seinen Rückzugsort findet. Der ausgebautе Spitzboden mit eigenem Duschbad eignet sich ideal als Gästebereich, Homeoffice oder zusätzlicher Raum für größere Kinder.

Ergänzt wird das Platzangebot durch ein vielseitig nutzbares Untergeschoss, das Raum für Hobbys, Arbeiten oder praktische Alltagsfunktionen bietet.

Auch technisch ist das Haus auf einem modernen Stand: Erdwärmepumpe, Photovoltaikanlage sowie eine Wallbox am Carport sorgen für zeitgemäßes, nachhaltiges Wohnen.

Ein Zuhause, das Familien Raum gibt – drinnen wie draußen.

Hinweis: Einige der im Exposé verwendeten Bilder wurden zur besseren Veranschaulichung digital bzw. mithilfe von KI bearbeitet.

Número de propiedad: 26125092 - 91088 Bubenreuth

Detalles de los servicios

- Kachelofen
- Erdwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Wallbox für E-Mobilität
- Einbauküche
- Terrasse mit Markise
- Doppelcarport

Número de propiedad: 26125092 - 91088 Bubenreuth

Todo sobre la ubicación

Das Objekt liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Bubenreuth. Die Nachbarschaft ist geprägt von familiärer Herzlichkeit und einer sicheren Umgebung.

Bildung: Grundschule und diverse Kindergärten (inkl. Waldkindergarten) sind bequem zu Fuß oder per Rad erreichbar.

Freizeit: Spielplätze, das Regnitztal und weitläufige Wälder liegen direkt vor der Haustür.

Versorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte befinden sich direkt im Ort.

Die Lage kombiniert dörfliche Ruhe mit der Dynamik der Metropolregion:

ÖPNV: Die S-Bahn-Station ist schnell erreicht – in nur ca. 3 Minuten sind Sie am Erlanger Hauptbahnhof, in 25 Minuten in Nürnberg.

PKW: Über die A73 sind die großen Arbeitgeber (Siemens, Adidas, Puma) sowie Erlangen und Forchheim in kürzester Zeit erreichbar.

Fahrrad: Bestens ausgebaute Radwege führen direkt ins Zentrum von Erlangen.

Kurzgefasst: Ein idealer Rückzugsort für Familien, die kurze Wege zur Arbeit und zur Natur schätzen.

Número de propiedad: 26125092 - 91088 Bubenreuth

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26125092 - 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