

Bubenreuth

Le bonheur d'une vie ensoleillée

CODE DU BIEN: 25125085www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 870.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 495 m²

CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125085
Surface habitable	ca. 200 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1988
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	870.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	155.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propriété



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 | www.von-poll.com/erlangen



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Une première impression

Cette magnifique maison individuelle offre environ 200 mètres carrés de surface habitable, harmonieusement répartis sur deux niveaux. Située dans un quartier résidentiel calme et établi, avec un voisinage agréable, elle offre un cadre idéal pour les familles ou les couples à la recherche d'une maison spacieuse pour vivre, travailler et se détendre. La propriété s'étend sur environ 495 mètres carrés et comprend un jardin paysager soigné, offrant un vaste espace pour jouer, jardiner ou simplement profiter du plein air. Dès l'entrée, vous serez séduit par une atmosphère ouverte et accueillante. Le séjour lumineux, grâce à ses grandes fenêtres, crée une ambiance aérée et relie harmonieusement la maison à la terrasse et au jardin – un lieu où la vie est tout aussi agréable à l'intérieur qu'à l'extérieur. L'agencement sur deux niveaux offre de nombreuses possibilités. Plusieurs pièces modulables offrent des conditions idéales pour la vie de famille, un bureau à domicile ou pour recevoir des invités, tandis que les salles de bains garantissent confort et praticité au quotidien. Que ce soit pour une famille, une résidence multigénérationnelle ou un espace combinant vie privée et professionnelle, cette maison s'adapte à vos besoins. Un atout majeur est le spacieux garage double, qui offre non seulement de la place pour deux véhicules, mais aussi un espace de rangement supplémentaire. Grâce à un accès direct à la maison, les déplacements sont courts et le confort optimal est garanti par tous les temps. Le jardin, avec ses espaces ensoleillés et ses coins tranquilles, invite à la détente et offre à chaque membre de la famille un havre de paix personnel, pour jouer, se relaxer ou laisser libre cours à sa créativité. Des surfaces soignées, des matériaux de haute qualité et une harmonie d'ensemble font de cette maison un lieu où l'on se sent immédiatement chez soi. Cette charmante maison individuelle allie espace, confort et emplacement privilégié, offrant tout ce que l'on peut souhaiter d'une maison conçue avec amour. Nous serions ravis de vous la faire visiter.

CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com