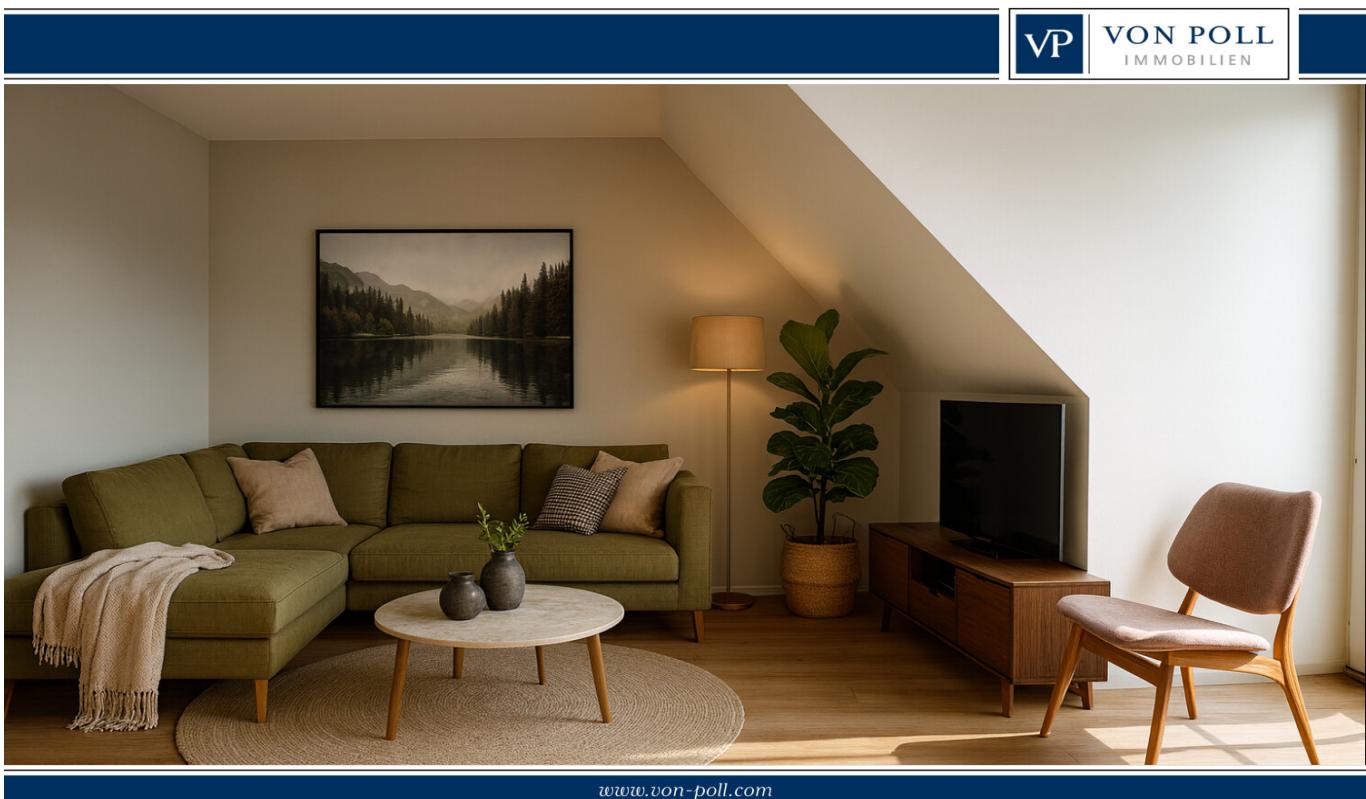


Erlangen – Büchenbach

## Vie intelligente avec espace de stationnement

**CODE DU BIEN: 25125104**



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

**PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 53,82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

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

**CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## En un coup d'œil

|                        |                                |                              |  |
|------------------------|--------------------------------|------------------------------|--|
| CODE DU BIEN           | 25125104                       | Prix d'achat                 | 265.000 EUR  |
| Surface habitable      | ca. 53,82 m <sup>2</sup>       | Type                         | Etage  |
| Etage                  | 3                              | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Pièces                 | 2                              | État de la propriété         | Bon état   |
| Chambres à coucher     | 1                              | Technique de construction    | massif   |
| Salles de bains        | 1                              | Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon   |
| Année de construction  | 1994                           |                              |  |
| Place de stationnement | 1 x parking à plusieurs étages |                              |  |

**CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz naturel lourd    |   |                                       |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 18.02.2027           | Consommation finale d'énergie                         | 78.50 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Classement énergétique                                | C                                     |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1994                                  |

CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propriété



### Ihre ImmobilienSpezialisten

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

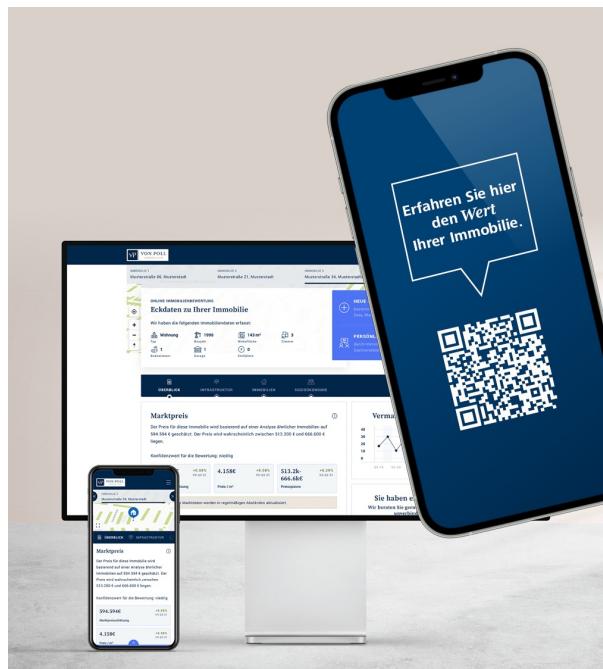
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propriété



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)



VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie gefunden,  
Finanzierung gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

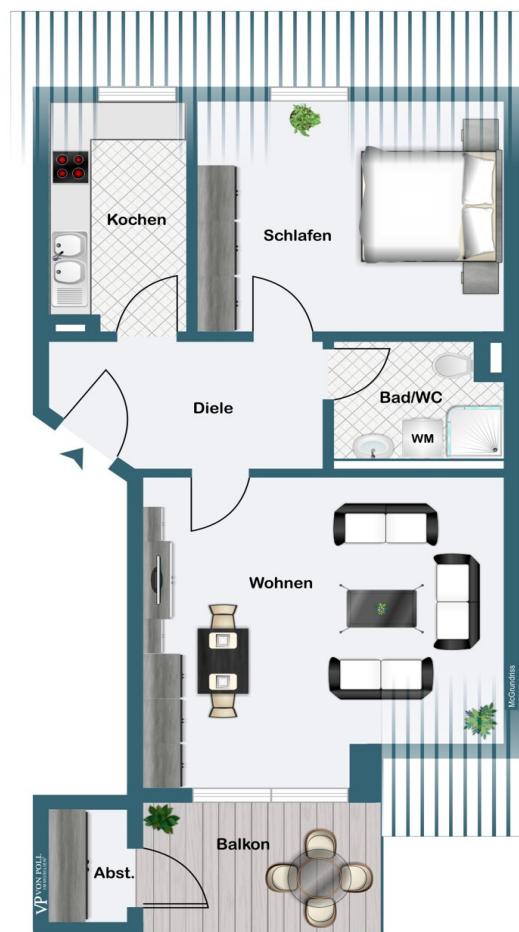
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung berechnen



CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## Une première impression

Dernier étage, intimité absolue – vivez en toute tranquillité. Situé au dernier étage, cet appartement offre un cadre de vie calme et protégé, à l'abri du bruit des immeubles environnants – idéal pour ceux qui apprécient l'intimité et le véritable privilège de vivre au dernier étage. Ici, vous pourrez vivre en toute tranquillité, vous offrir une pause loin de l'agitation quotidienne et profiter d'une atmosphère chaleureuse et indépendante, propre aux derniers étages. Ce T3, situé dans le quartier ouest d'Erlangen, offre tout le confort nécessaire : un séjour ouvert avec accès au balcon, une cuisine séparée équipée et une salle de bains avec douche et branchement pour lave-linge. La chambre peut être facilement aménagée sans perte d'espace. L'appartement comprend une cave privative fermée à clé, un local à vélos couvert et une place de parking dans le garage adjacent. Stationnement facile et rapide, fini la recherche d'une place ! Avec une surface habitable d'environ 53,82 m<sup>2</sup> et une consommation énergétique de 78,5 kWh/(m<sup>2</sup>·an) (classe C), cet appartement est bien équipé et économique en énergie. Son emplacement offre un accès facile aux commerces, aux transports en commun, à l'usine Siemens et aux campus universitaires – un cadre de vie paisible à proximité de tout. Idéal pour les propriétaires occupants recherchant un mode de vie simple et pratique, ainsi que pour les investisseurs souhaitant un bien locatif. Certaines images présentent un aménagement virtuel et sont fournies à titre indicatif uniquement. Le mobilier n'est pas inclus dans la vente. Vous souhaitez en savoir plus ? Demandez la fiche descriptive complète du bien ou contactez-nous directement au +49 9131 82 89 000.

**CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

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

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

---

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