

Erlangen – Büchenbach

Trésor caché des années 1920 – Idéal pour une rénovation complète

CODE DU BIEN: 25125106



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 280 m²

CODE DU BIEN: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

- 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: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125106
Surface habitable	ca. 143 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1920
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	330.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1978
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	309.80 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



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

CODE DU BIEN: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Une première impression

Une maison chargée d'histoire – un lieu où se mêlent ancien et moderne. Cette charmante maison des années 1920 est un véritable joyau pour les esprits créatifs désireux de concevoir une demeure d'exception, alliant histoire et modernité. Située sur un terrain généreux de 280 m² et offrant 143 m² de surface habitable, elle propose de nombreuses possibilités pour créer un intérieur unique. Cependant, cette maison nécessite une rénovation complète – voire une démolition intégrale – pour révéler tout son potentiel. Une rénovation en profondeur est indispensable. Celle-ci serait également très bénéfique sur le plan de l'efficacité énergétique – il faut prévoir un budget supplémentaire de 280 000 € à cet effet. Les six pièces, dont trois chambres, offrent un bel espace, mais restaurer le charme d'antan exige actuellement un travail considérable et une vision ambitieuse. La salle de bain, ainsi que d'autres espaces de la maison, doivent être modernisés avec soin et expertise. L'état de la maison en fait un projet idéal pour quiconque a le courage et la passion de redonner vie à un bâtiment des années 1920. Le vaste jardin constitue un magnifique prolongement de la maison et l'endroit parfait pour créer un havre de verdure. Elle vous invite à laisser libre cours à votre créativité et à aménager l'espace extérieur selon vos envies. Un garage, offrant un espace de rangement supplémentaire ou un atelier pour vos projets de loisirs, complète ce bien. Bien que la maison nécessite d'importants travaux de rénovation, elle recèle un potentiel immense. Elle n'attend plus qu'une personne dotée de la vision et du savoir-faire nécessaires pour la transformer en une demeure unique et moderne. Plus qu'un simple bâtiment, cette maison est une toile vierge sur laquelle vos idées et vos rêves peuvent prendre vie.

CODE DU BIEN: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 309.80 kwh/(m²*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 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: 25125106 - 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

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

www.von-poll.com