

Bubenreuth

Sonniges Wohnglück

CODE DU BIEN: 26125012*www.von-poll.com*

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

CODE DU BIEN: 26125012 - 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: 26125012 - 91088 Bubenreuth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26125012
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: 26125012 - 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: 26125012 - 91088 Bubenreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26125012 - 91088 Bubenreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26125012 - 91088 Bubenreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26125012 - 91088 Bubenreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26125012 - 91088 Bubenreuth

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



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

CODE DU BIEN: 26125012 - 91088 Bubenreuth

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: 26125012 - 91088 Bubenreuth

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26125012 - 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: 26125012 - 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: 26125012 - 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: 26125012 - 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