

Erlangen – Büchenbach

# Verborgener Schatz von 1920 – Ideal zur kompletten Neugestaltung

CODE DU BIEN: 26125025



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

PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 280 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26125025 - 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: 26125025 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26125025
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: 26125025 - 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: 26125025 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125025 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125025 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125025 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://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](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

CODE DU BIEN: 26125025 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propriété



### 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



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



CODE DU BIEN: 26125025 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Une première impression

Ein Zuhause mit Geschichte – ein Platz für Neues und Altes

Dieses charmante Haus aus dem Jahr 1920 ist ein wahres Juwel für kreative Köpfe, die ein außergewöhnliches Zuhause mit einer Mischung aus Geschichte und Moderne erschaffen möchten. Auf einem großzügigen Grundstück von 280 m<sup>2</sup> und mit einer Wohnfläche von 143 m<sup>2</sup> bietet es viele Möglichkeiten, um ein einzigartiges Zuhause zu gestalten. Doch dieses Haus verlangt nach einer umfassenden Sanierung – möglicherweise sogar einer kompletten Entkernung – um sein volles Potenzial zu entfalten.

Das Haus braucht wirklich eine umfassende Sanierung. Auch energetisch wäre das sehr sinnvoll – insgesamt sollte man dafür etwa 280.000 Euro zusätzlich einplanen.

Die 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, bieten viel Raum, aber der Charme der Vergangenheit ist derzeit nur mit viel Arbeit und Vision wiederherstellbar. Das Bad, ebenso wie andere Bereiche des Hauses, müssen mit viel Liebe und Fachkenntnis modernisiert werden. Der Zustand des Hauses lässt es zu einem perfekten Projekt für all jene, die den Mut und die Leidenschaft haben, ein Gebäude aus dem Jahr 1920 wieder zum Leben zu erwecken.

Der großzügige Garten bietet eine wunderbare Erweiterung des Hauses und ist der perfekte Ort, um eine grüne Oase zu erschaffen. Er lädt dazu ein, kreativ zu werden und den Außenbereich nach eigenen Wünschen zu gestalten. Eine Garage für zusätzlichen Stauraum oder als Platz für Hobbyprojekte rundet das Angebot ab.

Obwohl das Haus in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand ist, bringt es großes Potenzial mit sich. Es wartet nur darauf, dass jemand mit der nötigen Vision und dem handwerklichen Geschick es in ein einzigartiges, modernes Zuhause verwandelt. Dieses Haus ist mehr als nur ein Gebäude – es ist eine Leinwand, auf der Ihre Ideen und Träume Wirklichkeit werden können.

CODE DU BIEN: 26125025 - 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: 26125025 - 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: 26125025 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Plus d'informations

**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: 26125025 - 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)