

Bubenreuth

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Bubenreuth mit Garten und moderner Technik

CODE DU BIEN: 26125092



PRIX D'ACHAT: 760.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122,51 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 604 m²

CODE DU BIEN: 26125092 - 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: 26125092 - 91088 Bubenreuth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26125092
Surface habitable	ca. 122,51 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1994
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	760.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 111 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26125092 - 91088 Bubenreuth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	07.07.2036
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	34.80 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 26125092 - 91088 Bubenreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26125092 - 91088 Bubenreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26125092 - 91088 Bubenreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26125092 - 91088 Bubenreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26125092 - 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: 26125092 - 91088 Bubenreuth

La propriété



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



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: 26125092 - 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

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen

CODE DU BIEN: 26125092 - 91088 Bubenreuth

Une première impression

Diese Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Bubenreuth bietet den idealen Rahmen für entspanntes Familienleben – besonders in den warmen Monaten. Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 604 m² genießen Sie viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Verweilen im Freien. Kinder können den Garten unbeschwert nutzen, während gemeinsame Stunden auf der Terrasse schnell zum Alltag werden.

Im Inneren überzeugt das Haus mit rund 122 m² Wohnfläche durch eine klare, familiengerechte Aufteilung. Helle Wohn- und Schlafräume schaffen eine angenehme Atmosphäre, in der jeder seinen Rückzugsort findet. Der ausgebautе Spitzboden mit eigenem Duschbad eignet sich ideal als Gästebereich, Homeoffice oder zusätzlicher Raum für größere Kinder.

Ergänzt wird das Platzangebot durch ein vielseitig nutzbares Untergeschoss, das Raum für Hobbys, Arbeiten oder praktische Alltagsfunktionen bietet.

Auch technisch ist das Haus auf einem modernen Stand: Erdwärmepumpe, Photovoltaikanlage sowie eine Wallbox am Carport sorgen für zeitgemäßes, nachhaltiges Wohnen.

Ein Zuhause, das Familien Raum gibt – drinnen wie draußen.

Hinweis: Einige der im Exposé verwendeten Bilder wurden zur besseren Veranschaulichung digital bzw. mithilfe von KI bearbeitet.

CODE DU BIEN: 26125092 - 91088 Bubenreuth

Détails des commodités

- Kachelofen
- Erdwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Wallbox für E-Mobilität
- Einbauküche
- Terrasse mit Markise
- Doppelcarport

CODE DU BIEN: 26125092 - 91088 Bubenreuth

Tout sur l'emplacement

Das Objekt liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Bubenreuth. Die Nachbarschaft ist geprägt von familiärer Herzlichkeit und einer sicheren Umgebung.

Bildung: Grundschule und diverse Kindergärten (inkl. Waldkindergarten) sind bequem zu Fuß oder per Rad erreichbar.

Freizeit: Spielplätze, das Regnitztal und weitläufige Wälder liegen direkt vor der Haustür.

Versorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte befinden sich direkt im Ort.

Die Lage kombiniert dörfliche Ruhe mit der Dynamik der Metropolregion:

ÖPNV: Die S-Bahn-Station ist schnell erreicht – in nur ca. 3 Minuten sind Sie am Erlanger Hauptbahnhof, in 25 Minuten in Nürnberg.

PKW: Über die A73 sind die großen Arbeitgeber (Siemens, Adidas, Puma) sowie Erlangen und Forchheim in kürzester Zeit erreichbar.

Fahrrad: Bestens ausgebaute Radwege führen direkt ins Zentrum von Erlangen.

Kurzgefasst: Ein idealer Rückzugsort für Familien, die kurze Wege zur Arbeit und zur Natur schätzen.

CODE DU BIEN: 26125092 - 91088 Bubenreuth

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26125092 - 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