

Erlangen - Büchenbach

Penthouse-Living: 172 m² Freiheit mit Panorama-Dachterrasse

Αριθμός ακινήτου: 26125041



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 735.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 172,1 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26125041	Τιμή αγοράς	735.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 172,1 m ²	Διαμέρισμα	Ρετιρέ
Πάτωμα	12	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1974	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	91.60 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.04.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1974

Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Το ακίνητο



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





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

Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Το ακίνητο



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Μια πρώτη εντύπωση

Dieses außergewöhnliche Penthouse im 12. Obergeschoss bietet Ihnen Privatsphäre und einen atemberaubenden Weitblick, wie er in Erlangen einzigartig ist. Die Wohnung erstreckt sich über eine beeindruckende Gesamtwohnfläche von ca. 172 m² und besticht durch ein Raumgefühl voller Freiheit und Licht. Hier wohnen Sie buchstäblich über den Dingen und genießen Ruhe, die Sie vom pulsierenden Stadtleben unter Ihnen vollkommen entkoppelt.

Das absolute Highlight ist die ca. 82 m² große, sonnenverwöhnte Südwest-Terrasse. Mit ihrem spektakulären Rundblick über die Stadt und die Region wird sie zu Ihrem privaten Logenplatz unter freiem Himmel. Ob ein gemütlicher Abend am Außenkamin, Entspannung in der eigenen Sauna mit großzügigem Panoramafenster und weitem Blick bis in die Fränkische Schweiz oder eine Erfrischung unter der Outdoordusche – diese Terrasse inszeniert Wohnen auf höchstem Niveau. Als private Wellnessoase genießen Sie Sonne, Weite und unvergessliche Ausblicke vom ersten Morgenlicht bis in die Abenddämmerung.

Im Inneren bietet die Wohnung enormes Potenzial, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Das helle Wohnzimmer sowie das Master-Schlafzimmer mit Bad en Suite und praktischer Abstellkammer bieten jeweils direkten Zugang zur Terrasse. Zwei weitere Zimmer sind derzeit separat nutzbar, lassen sich jedoch mit minimalem Aufwand wieder zu einem einzigen, herrschaftlichen Raum zusammenfügen. Ein zentraler Flur, eine Küche sowie ein separates Gästebad mit Dusche und WC runden das großzügige Platzangebot ab.

Besonders hervorzuheben ist, dass im Kaufpreis bereits ein eigener PKW-Außenstellplatz sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage enthalten sind – ein wertvoller Komfort für Sie und Ihre Gäste.

Auch technisch überzeugt die Wohnanlage durch konsequente Instandhaltung: Die Fassade wurde 2006 energetisch saniert und das Dach erneuert. In den Jahren 2024/2025 wurden zudem beide Aufzugsanlagen vollständig modernisiert. Ein Kellerabteil und ein Fahrradhaus im Außenbereich bieten zusätzlichen praktischen Nutzen.

Die Beheizung erfolgt effizient über eine genossenschaftliche Nahwärmeversorgung (Zentralheizung, Öl, Bj. 2012). Die Warmwasserbereitung ist davon getrennt und erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer innerhalb der Wohnung.

Die angegebene Wohnfläche von ca. 172 m² versteht sich inklusive der hälftig angerechneten Dachterrassenfläche von ca. 41 m².

Hinweis: Zur besseren Darstellung des Wohnpotenzials wurden einzelne Objektaufnahmen mittels KI-Visualisierung bearbeitet.

Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Dachterrasse (ca. 82 m²)
- Markise
- Outdoor-Dusche
- Outdoor-Sauna
- Grill-Kamin
- umfangreiche Bepflanzung
- Kellerabteil
- PKW-Außenstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradunterstand

Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie im Erlanger Stadtteil Büchenbach überzeugt durch eine hervorragende Balance zwischen urbanem Komfort und hoher Lebensqualität. Dank der gewachsenen Infrastruktur sind sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten sowie Bildungs- und medizinische Einrichtungen bequem fußläufig erreichbar. Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Autobahnen garantiert zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Erlanger Innenstadt sowie der gesamten Metropolregion Nürnberg. Ergänzt wird die attraktive Lage durch die direkte Nähe zum Main-Donau-Kanal und weitläufigen Grünflächen, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür bieten.

Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Άλλες πληροφορίες

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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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.

Αριθμός ακινήτου: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com