

Bubenreuth

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Bubenreuth mit Garten und moderner Technik

Αριθμός ακινήτου: 26125056



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 790.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 122,51 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 604 m²

Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

?? ??? ??????

???????? ?????????	26125056
???????????	ca. 122,51 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	5
?????????? ???	3
?????????	
?????????	2
???? ????????????	1994
????? ????????????	2 x ????????? ??? ?????????????

????? ???????	790.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
?????????????????????? ??????	ca. 111 m ²
???????	????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ?????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

?????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	???????????????	????????? ??????? ???????????	34.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.07.2036	????????????? ????????????????? ???????????	A
????? ????????????	?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1992

Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

?? ???????

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

Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

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



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

??? ????? ????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

?????????????? ??? ????????

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

Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

??? ??? ??? ?????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26125056 - 91088 Bubenreuth

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com