

Bubenreuth

Napsütéses élet boldogsága

VP azonosító: 25125085

www.von-poll.comVÉTELÁR: 870.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 495 m²

VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Áttekintés

VP azonosító	25125085
Hasznos lakótér	ca. 200 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1988
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	870.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.07.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	155.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1988

VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Az ingatlan



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



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Az első benyomás

Ez a gyönyörű, családi ház körülbelül 200 négyzetméternyi lakótérrel büszkélkedhet, harmonikusan elosztva két szinten. Egy csendes, rendezett lakóövezetben, kellemes szomszédokkal található, ideális helyszínt kínálva családok vagy párok számára, akik olyan otthont keresnek, ahol bőséges a tér az élethez, a munkához és a pihenéshez. Az ingatlan körülbelül 495 négyzetméteres, és egy szépen parkosított kerttel rendelkezik, amely rengeteg helyet biztosít játékra, kertészkedésre vagy egyszerűen csak a szabadban való tartózkodásra. Belépéskor nyitott és barátságos légkör fogadja. A világos nappali nagy ablakaival fényárban úszó hangulatot teremt, és zökkenőmentesen összeköti a házat a terasszal és a kerttel – egy olyan hellyel, ahol az élet beltéren és kültéren egyaránt élvezetes. A kétszintes elrendezés számos lehetőséget kínál. Számos rugalmasan használható helyiség ideális feltételeket biztosít a családi élethez, dolgozószobának vagy vendégek fogadásához, míg a fürdőszobák kényelmes és praktikus mindennapi életet biztosítanak. Akár klasszikus családi otthonról, többgenerációs lakóhelyről vagy a magán- és szakmai élet kombinációjáról van szó, ez a ház alkalmazkodik az Ön egyéni igényeihez. Valódi elony a tágas dupla garázs, amely nemcsak két jármű számára biztosít helyet, hanem további tárolóhelyet is. A házhoz való közvetlen hozzáférésnek köszönhetően rövid távolságok és maximális kényelem garantált bármilyen időjárás esetén. A kert napsütötte részeivel és csendes zugaival csábít a kikapcsolódásra, és minden családtagnak személyes menedéket kínál – legyen szó játékról, pihenésről vagy kreatív tevékenységekről. A gondosan karbantartott felületek, a kiváló minőségű anyagok és a harmonikus összkép teszi ezt a házat olyan hellyé, ahol azonnal otthon érzi magát. Ez a bájos családi ház a tágasságot, a minőségi életet és a vonzó elhelyezkedést ötvözi, mindent kínálva, amit egy szeretettel tervezett otthonban kívánhat. Alig várjuk, hogy személyesen is megmutathassuk Önnek.

VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Részletes felszereltség

- 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.

VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Minden a helyszínról

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 lebenswert.

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.

VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25125085 - 91088 Bubenreuth

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com