

Erlangen – Büchenbach

# Okos élet parkolóhellyel

VP azonosító: 25125104



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

VÉTELÁR: 265.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 53,82 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

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

VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25125104                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 53,82 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 3                        |
| Szobák                | 2                        |
| Hálósobák             | 1                        |
| Fürdőszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1994                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Többszintes parkoló  |

|                      |                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 265.000 EUR                                                                |
| Lakás                | Emelet                                                                     |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                              |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                    |
| Felszereltség        | Beépített konyha, Erkély                                                   |

VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 18.02.2027    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 78.50 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1994                |

VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

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

VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Az ingatlan



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



**VON POLL FINANCE**

### Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

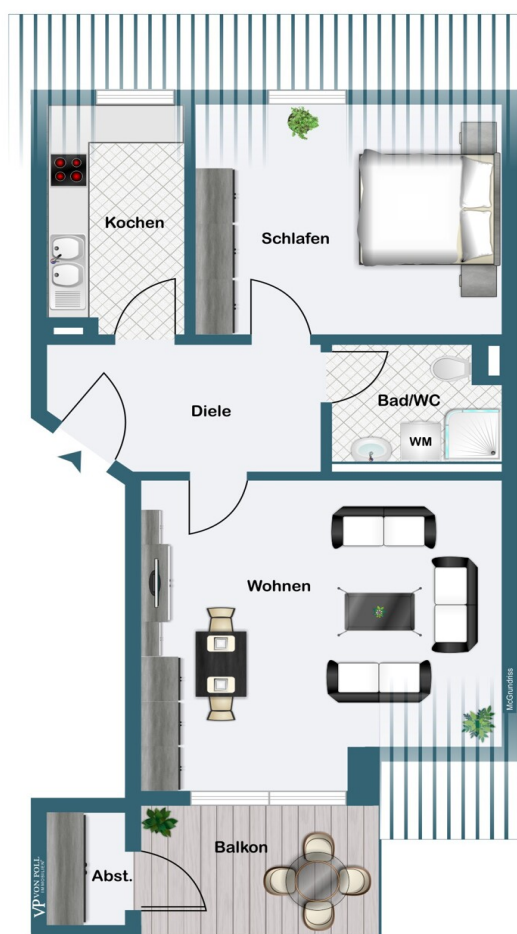
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung berechnen



VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## Az első benyomás

Legfelső emelet, teljes magánélet – a nyugalom érzete. A legfelső emeleten található lakás csendes, védett lakókörnyezetet kínál, távol a környező épületek zajától – ideális azok számára, akik értékelik a magánéletet és a legfelső emeleti élet igazi érzését. Itt zavartalanul élhet, kiszakadhat a mindennapi élet nyüzsgéséből, és élvezheti a hangulatos, önálló életkörülményeket, amelyek csak a legfelső emeleten találhatók meg. Ez az Erlangen nyugati végén található kétszobás lakás pontosan azt kínálja, ami a mindennapi életben számít: egy nyitott terü nappali erkélykapcsolattal, egy különálló konyha beépített gépekkel, valamint egy fürdőszoba zuhanyzóval és mosógép-csatlakozóval. A hálószoba könnyen berendezhető helypazarlás nélkül. A lakáshoz tartozik egy saját, zárható pince, egy fedett kerékpártároló és egy parkolóhely a szomszédos parkolóházban. Kényelmes parkolás, rövid távolságok, nem kell parkolóhelyet keresni. Körülbelül 53,82 m<sup>2</sup> lakótérrel és 78,5 kWh/(m<sup>2</sup>·év) energiafogyasztással – C osztályú – a lakás jól felszerelt és energiatakarékos. A helyszín könnyű hozzáférést biztosít bevásárlóközpontokhoz, buszmegállókhoz, a Siemenshez és egyetemi kampuszokhoz – nyugodt élet, gyors hozzáféréssel mindenhez. Ideális a zökkenőmentes életet kereső saját tulajdonú lakásban élők számára – és a bérbeadásra vágyó befektetők számára. Néhány kép digitálisan berendezett, és csak illusztráció. A berendezés nem része az ajánlatnak. Többet szeretne megtudni? Egyszerűen kérje az ingatlan teljes részleteit, vagy hívjon minket közvetlenül a +49 9131 82 89 000 telefonszámon.

VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Részletes felszereltség

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Manuelle Rollläden
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- überdachter und abschließbarer Fahrradabstellplatz
- PKW Stellplatz im Parkhaus

**VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie liegt im beliebten Erlanger Westen – einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet mit guter Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung ist hervorragend: Buslinien, das Fahrradwegenetz und kurze Wege zum Hauptbahnhof verbinden schnell mit Innenstadt, Universitäts- und Siemens-Campus. Über die A73 und B4 sind Nürnberg, Fürth und Bamberg ebenso schnell erreichbar.

Auch die wichtigsten Arbeitgeber wie das Universitätsklinikum, die FAU, Siemens Healthineers/Energy sowie das Medical Valley sind gut erreichbar – ebenso Herzogenaurach mit Adidas und Puma.

**VP azonosító: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 78.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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