

Erlangen - Büchenbach

# Penthouse im 12. Stock: Luxus über den Dächern im Würzburger Ring

VP azonosító: 26125041



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

VÉTELÁR: 735.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172,1 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

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

VP azonosító: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Áttekintés

VP azonosító	26125041	Vételár	735.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 172,1 m <sup>2</sup>	Lakás	Penthouse
Emelet	12	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló
Építés éve	1974		
Parkolási lehetőségek	1 x Felső parkolóhely, 1 x Mélygarázs		

VP azonosító: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	91.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Az ingatlan



## 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: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Az ingatlan



VP 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)



VP 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: 26125041 - 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: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

## **Az also benyomás**

**Manche kaufen eine Nachbarschaft, andere kaufen Lebensqualität. Wer den Aufzug in den 12. Stock nimmt, lässt den Würzburger Ring hinter sich und betritt eine 172 m<sup>2</sup> große Oase, die man hier niemals vermuten würde. Dieses Penthouse beweist:**

**Wahrer Luxus definiert sich nicht über die Straße, sondern über den Weitblick aus der 12. Etage**

**Das absolute Highlight ist die ca. 82 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> versteht sich inklusive der hälftig angerechneten Dachterrassenfläche von ca. 41 m<sup>2</sup>.**

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

**VP azonosító: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

## **Részletes felszereltség**

- **Dachterrasse (ca. 82 m<sup>2</sup>)**
- **Markise**
- **Outdoor-Dusche**
- **Outdoor-Sauna**
- **Grill-Kamin**
- **umfangreiche Bepflanzung**
- **Kellerabteil**
- **PKW-Außenstellplatz**
- **Tiefgaragenstellplatz**
- **Fahrradunterstand**

**VP azonosító: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

## **Minden a helyszínről**

**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.**

**VP azonosító: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

## **További információ / adatok**

**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 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: 26125041 - 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)**