

Bubenreuth

# La beatitudine della vita soleggiata

Codice oggetto: 25125085



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

PREZZO D'ACQUISTO: 870.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 495 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25125085    |
| Superficie netta    | ca. 200 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 1988        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |

|                        |                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 870.000 EUR                                                                |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile                                               |

Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.07.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 155.90 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1988                             |

Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## La proprietà

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)

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



Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## Una prima impressione

Questa splendida casa indipendente vanta circa 200 metri quadrati di superficie abitabile, armoniosamente distribuiti su due piani. Situata in una tranquilla e consolidata zona residenziale con vicini accoglienti, offre l'ambiente ideale per famiglie o coppie in cerca di una casa con ampi spazi per vivere, lavorare e rilassarsi. La proprietà si estende su circa 495 metri quadrati e dispone di un giardino curato nei minimi dettagli, che offre ampio spazio per giocare, dedicarsi al giardinaggio o semplicemente godersi la vita all'aria aperta. Entrando, si viene accolti da un'atmosfera aperta e accogliente. La luminosa zona giorno, con le sue ampie finestre, crea un'atmosfera luminosa e collega perfettamente la casa alla terrazza e al giardino, un luogo dove la vita è ugualmente piacevole sia all'interno che all'esterno. La disposizione su due livelli offre una varietà di possibilità. Diversi ambienti utilizzabili in modo flessibile offrono le condizioni ideali per la vita familiare, come ufficio o per intrattenere gli ospiti, mentre i bagni garantiscono una vita quotidiana confortevole e pratica. Che si tratti di una classica casa di famiglia, di una residenza multigenerazionale o di una combinazione di vita privata e professionale, questa casa si adatta alle vostre esigenze individuali. Un vero vantaggio è l'ampio garage doppio, che non solo offre spazio per due veicoli, ma offre anche ulteriore spazio di stoccaggio. Grazie all'accesso diretto alla casa, sono garantiti spostamenti brevi e il massimo comfort in qualsiasi condizione atmosferica. Il giardino, con le sue zone soleggiate e gli angoli tranquilli, invita a soffermarsi e offre a ogni membro della famiglia un rifugio personale, per giocare, rilassarsi o dedicarsi a attività creative. Superfici ben curate, materiali di alta qualità e un design complessivo armonioso rendono questa casa un luogo in cui ci si sente subito a casa. Questa affascinante casa indipendente combina spaziosità, qualità abitativa e una posizione attraente, offrendo tutto ciò che si può desiderare in una casa progettata con cura. Non vediamo l'ora di mostrarvela di persona.

**Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth**

## Dettagli dei servizi

- Die großzügige Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen bietet viel Raum für individuelles Wohnen und Leben.
- Das 495 m<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25125085 - 91088 Bubenreuth

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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