

Erlangen – Büchenbach

Vivere in modo intelligente con il parcheggio

Codice oggetto: 25125104



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53,82 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

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

Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25125104
Superficie netta	ca. 53,82 m ²
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio multipiano

Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	18.02.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	78.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

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

Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

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



VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

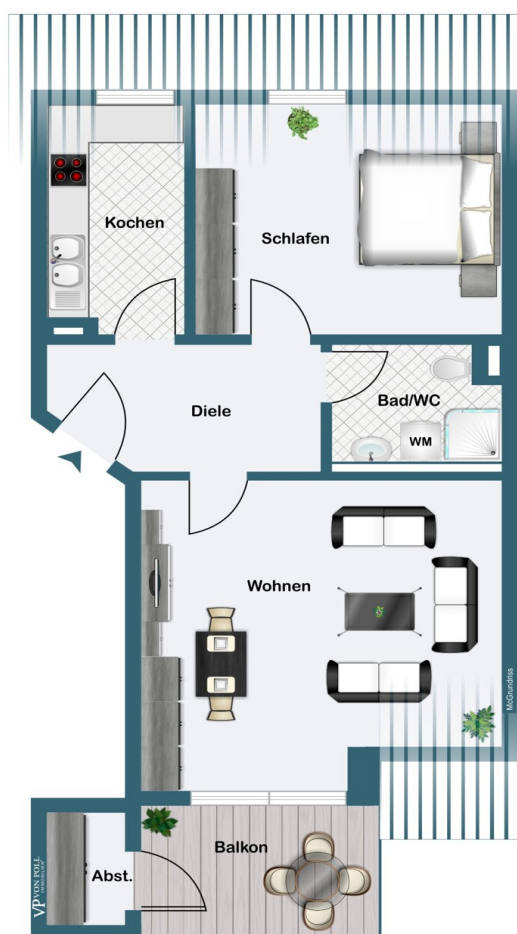
www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Una prima impressione

Ultimo piano, privacy assoluta: vivere in un ambiente tranquillo. Situato all'ultimo piano, questo appartamento offre un ambiente abitativo tranquillo e protetto, lontano dai rumori degli edifici circostanti, ideale per chi apprezza la privacy e la vera sensazione di vivere all'ultimo piano. Qui potrete vivere indisturbati, godervi una pausa dal trambusto della vita quotidiana e beneficiare di un'atmosfera accogliente e indipendente che si può trovare solo all'ultimo piano. Questo bilocale nella zona ovest di Erlangen offre esattamente ciò che conta nella vita di tutti i giorni: una zona giorno open space con accesso al balcone, una cucina separata con elettrodomestici da incasso e un bagno con doccia e attacco per la lavatrice. La camera da letto può essere facilmente arredata senza sprecare spazio. L'appartamento comprende una cantina privata con serratura, un parcheggio coperto per biciclette e un posto auto nel garage adiacente. Parcheggio comodo, brevi distanze, nessuna ricerca di parcheggio. Con circa 53,82 m² di superficie abitabile e un consumo energetico di 78,5 kWh/(m²·a) – classe C – l'appartamento è ben attrezzato e ad alta efficienza energetica. La posizione offre un facile accesso a negozi, fermate degli autobus, Siemens e campus universitari – una vita tranquilla con rapido accesso a tutto. Ideale per proprietari che cercano una vita senza complicazioni e per investitori in cerca di un immobile da affittare. Alcune immagini sono state digitalmente arredate e sono solo a scopo illustrativo. L'arredamento non è incluso nell'offerta. Desideri saperne di più? Richiedi semplicemente i dettagli completi dell'immobile o chiamaci direttamente al numero +49 9131 82 89 000.

Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.2.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 78.50 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25125104 - 91056 Erlangen – Büchenbach

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com