

Erlangen - Büchenbach

Penthouse-Living: 172 m² Freiheit mit Panorama-Dachterrasse

Codice oggetto: 26125041



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 735.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172,1 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26125041 - 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: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26125041	Prezzo d'acquisto	735.000 EUR
Superficie netta	ca. 172,1 m ²	Appartamento	Attico
Piano	12	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto
Anno di costruzione	1974		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	91.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	17.04.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

La proprietà



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

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

Codice oggetto: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26125041 - 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: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Penthouse im 12. Obergeschoss bietet Ihnen Privatsphäre und einen atemberaubenden Weitblick, wie er in Erlangen einzigartig ist. Die Wohnung erstreckt sich über eine beeindruckende Gesamtwohnfläche von ca. 172 m² und besticht durch ein Raumgefühl voller Freiheit und Licht. Hier wohnen Sie buchstäblich über den Dingen und genießen Ruhe, die Sie vom pulsierenden Stadtleben unter Ihnen vollkommen entkoppelt.

Das absolute Highlight ist die ca. 82 m² 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 m² versteht sich inklusive der hälftig angerechneten Dachterrassenfläche von ca. 41 m².

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

Codice oggetto: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Dettagli dei servizi

- Dachterrasse (ca. 82 m²)
- Markise
- Outdoor-Dusche
- Outdoor-Sauna
- Grill-Kamin
- umfangreiche Bepflanzung
- Kellerabteil
- PKW-Außenstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradunterstand

Codice oggetto: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26125041 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26125041 - 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