

Erlangen - Büchenbach

# Helle Dachwohnung mit Tageslichtbad und Einbauküche

*Codice oggetto: 26125050*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 770 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26125050 - 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: 26125050 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26125050	Prezzo d'affitto	770 EUR
Superficie netta	ca. 71 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	220 EUR
Piano	1	Appartamento	Attico
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1985	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26125050 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	109.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.02.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 26125050 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26125050 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26125050 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26125050 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26125050 - 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](http://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](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26125050 - 91056 Erlangen - Büchenbach

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

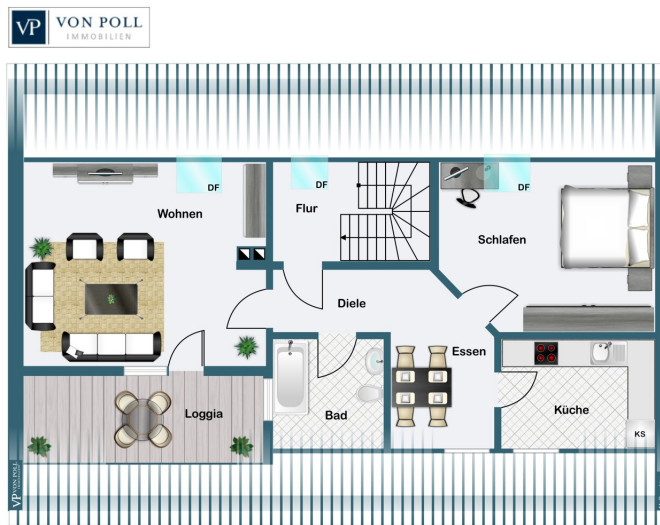


Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 26125050 - 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: 26125050 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

## Una prima impressione

Diese 2 Zimmer Dachwohnung mit 71 qm bietet ein angenehmes Wohngefühl und eine praktische Raumaufteilung – ideal für alle, die ein ruhiges Zuhause mit funktionaler Ausstattung suchen.

Das Tageslichtbad ist mit einer Duschwanne ausgestattet und dank Fenster hell und freundlich. Die Einbauküche ist gut nutzbar und verfügt über einen separaten Gefrierschrank, der den Alltag erleichtert.

Im Schlafzimmer sorgt ein Rollo für Sicht- und Sonnenschutz und schafft eine angenehme Atmosphäre. Zusätzlich steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung, der praktischen Stauraum bietet. Ein Fahrradstellplatz rundet das Angebot ab.

Die Wohnung eignet sich gut für Einzelpersonen oder Paare, die eine gepflegte Dachwohnung mit durchdachter Ausstattung zu schätzen wissen.

**Codice oggetto: 26125050 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- separater Gefrierschrank
- Solaranlage auf dem Dach gegen Ablöse möglich
- Sonnenrollo im Schlafzimmer
- Fahrrad Stellplatz

**Codice oggetto: 26125050 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

## Tutto sulla posizione

Die Lage befindet sich im Stadtteil Büchenbach, einem überwiegend ruhigen und gewachsenen Wohngebiet mit guter Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung, Grünflächen sowie einer angenehmen Mischung aus urbanem und naturnahem Charakter. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

### Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut. Buslinien ermöglichen eine regelmäßige und schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie in das Stadtzentrum. Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist günstig: Wichtige Hauptverkehrsstraßen sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine gute Anbindung in Richtung Forchheim sowie an das übergeordnete Straßennetz. Dadurch ist der Standort sowohl für Pendler als auch für den Individualverkehr attraktiv. Rad- und Fußwege ergänzen das Verkehrsangebot und ermöglichen eine flexible Fortbewegung innerhalb des Stadtteils.

**Codice oggetto: 26125050 - 91056 Erlangen - Büchenbach**

## Ulteriori informazioni

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: 26125050 - 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](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)