Erlangen – Büchenbach

Verborgener Schatz von 1920 – Ideal zur kompletten Neugestaltung

Número da propriedade: 25125106

PREÇO DE COMPRA: 330.000 EUR • **ÁREA:** ca. 143 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 280 m²

Número da propriedade: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25125106
Área	ca. 143 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1920
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	330.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1978
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso
Fonte de Energia	Eletricidade
Certificado Energético válido até	17.06.2035
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	309.80 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1920

Número da propriedade: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

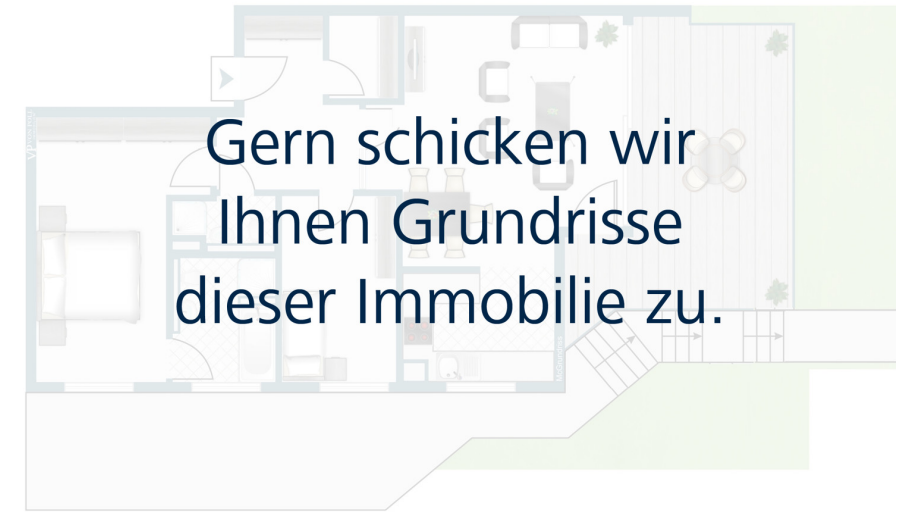
O imóvel

Número da propriedade: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/erlangen

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

Número da propriedade: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Uma primeira impressão

Ein Zuhause mit Geschichte – ein Platz für Neues und Altes

Dieses charmante Haus aus dem Jahr 1920 ist ein wahres Juwel für kreative Köpfe, die ein außergewöhnliches Zuhause mit einer Mischung aus Geschichte und Moderne erschaffen möchten. Auf einem großzügigen Grundstück von 280 m² und mit einer Wohnfläche von 143 m² bietet es viele Möglichkeiten, um ein einzigartiges Zuhause zu gestalten. Doch dieses Haus verlangt nach einer umfassenden Sanierung – möglicherweise sogar einer kompletten Entkernung – um sein volles Potenzial zu entfalten.

Das Haus braucht wirklich eine umfassende Sanierung. Auch energetisch wäre das sehr sinnvoll – insgesamt sollte man dafür etwa 280.000 Euro zusätzlich einplanen.

Die 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, bieten viel Raum, aber der Charme der Vergangenheit ist derzeit nur mit viel Arbeit und Vision wiederherstellbar. Das Bad, ebenso wie andere Bereiche des Hauses, müssen mit viel Liebe und Fachkenntnis modernisiert werden. Der Zustand des Hauses lässt es zu einem perfekten Projekt für all jene, die den Mut und die Leidenschaft haben, ein Gebäude aus dem Jahr 1920 wieder zum Leben zu erwecken.

Der großzügige Garten bietet eine wunderbare Erweiterung des Hauses und ist der perfekte Ort, um eine grüne Oase zu erschaffen. Er lädt dazu ein, kreativ zu werden und den Außenbereich nach eigenen Wünschen zu gestalten. Eine Garage für zusätzlichen Stauraum oder als Platz für Hobbyprojekte rundet das Angebot ab.

Obwohl das Haus in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand ist, bringt es großes Potenzial mit sich. Es wartet nur darauf, dass jemand mit der nötigen Vision und dem handwerklichen Geschick es in ein einzigartiges, modernes Zuhause verwandelt. Dieses Haus ist mehr als nur ein Gebäude – es ist eine Leinwand, auf der Ihre Ideen und Träume Wirklichkeit werden können.

Número da propriedade: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Detalhes do equipamento

- Charmante Raumaufteilung über drei Etagen mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Gestaltungsfreiraum für individuelle Modernisierung oder Ausbau
- Vorderhof mit Raum, ideal für Hobby oder Handwerk
- Eigener Garten mit Platz für Erholung, Spiel oder Selbstversorgung
- Garage direkt am Haus für sicheres und bequemes Parken
- Nachtspeicheröfen als strombetriebene Heizlösung
- Einbauküche vorhanden
- Ruhige Lage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur
- Massive Bausubstanz, ideal als Basis für Sanierung oder Modernisierung
- Helle Räume mit guter Belichtung durch großzügige Fensterflächen
- Kombination aus Wohn- und Nutzflächen, perfekt für Familie, Beruf oder Hobby
- Dachgeschoss-Studio mit Ausbaumöglichkeit für kreative Nutzung
- Innenhof mit zusätzlicher Stellfläche oder Erweiterungspotenzial
- Grundstück mit angenehmer Größe – pflegeleicht, aber nutzbar
- Interessante Lage für eventuellen Neubau

Número da propriedade: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Tudo sobre a localização

Die angebotene Immobilie befindet sich im Erlanger Stadtteil Büchenbach, einer gewachsenen und gefragten Wohnlage im Westen der Stadt. Das Umfeld vereint ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit der Nähe zur Innenstadt und bietet eine ausgewogene Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Lebensgefühl.

In Büchenbach finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs direkt vor Ort. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés, Restaurants und Dienstleister, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestalten. Auch medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden Büchenbach zuverlässig mit der Erlanger Innenstadt, dem Hauptbahnhof, der Universität und dem Siemens-Campus. Die nahe gelegene Auffahrt zur A73 bietet zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz und macht die Lage besonders attraktiv für Pendler in Richtung Nürnberg, Bamberg oder Fürth.

Büchenbach verfügt über ein solides Bildungsangebot mit Kindergärten, einer Grundschule und einer nahegelegenen Realschule. Weitere Schulen sowie Universitätsstandorte sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad ebenfalls gut erreichbar. Das macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, die ein sicheres und gut strukturiertes Umfeld suchen.

Auch für Erholung und Freizeit ist gesorgt: In der näheren Umgebung laden Felder, Wälder und gepflegte Grünanlagen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Vereine, Sporteinrichtungen und Spielplätze fördern das Gemeinschaftsleben und bieten vielfältige Aktivitäten für alle Altersgruppen. Die Nähe zum Wiesengrund und der Regnitz schafft zusätzliche Möglichkeiten zur naturnahen Freizeitgestaltung.

Büchenbach verbindet hohe Lebensqualität mit gewachsener Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und einem angenehmen Wohnumfeld. Wer hier lebt, profitiert von der Ruhe eines gut eingebundenen Stadtteils – und von der Flexibilität, alle Angebote einer lebendigen Universitätsstadt in wenigen Minuten zu erreichen.

Número da propriedade: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 309.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 25125106 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com