

Erlangen - Büchenbach

Keine Nachbarn. Keine Blicke. Nur Weitblick!

Número da propriedade: 26125087



PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 172,1 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

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

Número da propriedade: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Numa vista geral

Número da propriedade	26125087
Área	ca. 172,1 m ²
Piso	12
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1974
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	695.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira

Número da propriedade: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	17.04.2034
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	91.60 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

Número da propriedade: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

O imóvel



Número da propriedade: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

O imóvel



Número da propriedade: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

O imóvel



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

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen

Número da propriedade: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

O imóvel



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



Número da propriedade: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Uma primeira impressão

Manche kaufen eine Nachbarschaft, andere kaufen Lebensqualität. Wer den Aufzug in den 12. Stock nimmt, lässt den Würzburger Ring hinter sich und betritt eine 172 m² große Oase, die man hier niemals vermuten würde. Dieses Penthouse beweist:

Wahrer Luxus definiert sich nicht über die Straße, sondern über den Weitblick aus der 12. Etage.

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 Raum zusammenfügen. Ein zentraler Flur, ein Küchenbereich, mit der Möglichkeit, Ihre Traumküche ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten, 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.

Número da propriedade: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26125087 - 91056 Erlangen - Büchenbach

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26125087 - 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