

Erlangen – Büchenbach

**!Kapitalanleger aufgepaßt! 3,5 Zi-ETW, 95 qm, 3. OG mit Süd-Balkon in ER-Büchenbach.**

*Número de propiedad: 24125006*



*www.von-poll.com*

**PRECIO DE COMPRA: 289.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5**

Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	24125006
Superficie habitable	ca. 95 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	04.07.2024
Piso	3
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	289.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	109.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.03.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

VP VON POLL  
FINANCE

## 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





Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Una primera impresión

Schöne 3,5-Zimmer Wohnung mit dem typischen Zuschnitt der 70-iger, praktisch hell und klar. Sie schauen aus allen Fenstern ins Grüne, was ein sehr angenehmes Wohngefühl vermittelt. Der schöne großzügige Balkon mit Markise lädt ein, die Sonne am Nachmittag zu genießen. Insgesamt eine helle Wohnung mit großen Fenstern. Die beiden Schlafzimmer sind getrennt durch das Bad. Vor dem "Schlafbereich" ist eine Art Vorraum/Flur mit einem Einbauschränk - auch sehr typisch für diese Zeit. Die Einbauküche ist der Einfachheit halber herausgenommen worden. Sie entsprach nicht mehr dem Zeitgeist und man kann sich nun etwas den eigenen Bedürfnissen und Wünschen entsprechend einbauen. Im Bad gibt es eine geräumige Dusche, ebenerdig, die mit Glaswänden abgetrennt ist und dem Raum eine angenehme Großzügigkeit gibt. Ein großes Fenster macht das Bad sehr hell und freundlich. Ein Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab!

Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Detalles de los servicios

Schön geschnittene 3,5 Zimmer-Wohnung, die man sich nach eigenem Geschmack herrichten kann.

Die Fenster als Kunststofffenster mit Wärmeschutzglas (3-fach-Verglasung) sind in 2010 getauscht worden. Das Bad ist in 2011 barrierefrei modernisiert worden und ist sehr gepflegt mit einem großen Fenster mit Blick ins Grüne.

im 2. Quartal 2013 ist eine Sicherheits-Wohnungs-Eingangstüre eingebaut worden.

Die Einbauküche ist herausgenommen worden. Die Wohnung bedarf der Renovierung und etwas "Make-Up"

**Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach**

## Todo sobre la ubicación

Ruhige Wohnlage in Erlangen Büchenbach, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Geschäfte des täglichen Bedarfes, Schulen, Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe! Es sind ca. 4-5 Kilometer in das Stadtzentrum Erlangens. Mit dem Fahrrad sind Sie in 10 Minuten im Stadtzentrum und an der Universität.



Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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