Erlangen – Büchenbach

Licht, Raum, Lebensqualität – charmante 3,5-Zimmer Wohnung mit Balkon

VP azonosító: 25125056

VÉTELÁR: 335.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 94 m² • **SZOBÁK:** 3.5

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Áttekintés

VP azonosító	25125056
Hasznos lakótér	ca. 94 m²
EMELET	2
Szobák	3.5
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1975
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	335.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 15 m²
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.10.2026
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	129.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

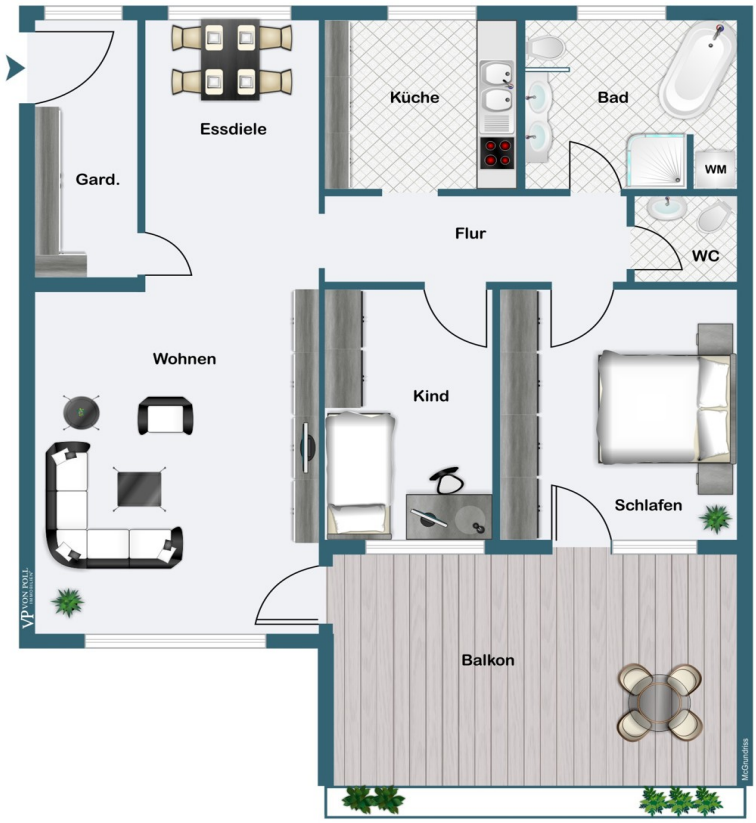
Az ingatlan

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Az elso benyomás

Die hier angebotene Etagenwohnung überzeugt durch eine äußerst durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung sowie eine Wohnfläche von ca. 94?m². Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1975, das regelmäßig instand gehalten wurde. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Wohnkomfort in attraktiver Lage legen. Die insgesamt 3,5 Zimmer verteilen sich auf zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer sowie einen einladenden Essbereich. Das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon besticht durch seine Großzügigkeit und Helligkeit. Große Fensterflächen sorgen für ein freundliches Wohnambiente und schaffen ein angenehmes Raumgefühl. Der Wohnbereich bietet zudem ausreichend Platz für eine gemütliche Sofa- und TV-Zone. Die Küche ist sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet. Hochwertige Materialien, moderne Einbauten und liebevoll durchdachte Details sorgen für Komfort und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Hier lässt sich der Alltag genauso gut gestalten wie das gemeinsame Kochen und Genießen. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit dekorativen Mosaikdetails versehen. Es verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche – eine ideale Kombination für unterschiedliche Bedürfnisse im Alltag. Moderne Armaturen und eine freundliche Gestaltung schaffen ein gepflegtes, einladendes Wohlfühlbad. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Badezimmer, ergänzt durch ausreichend Platz für einen Trockner. Die integrierte Fußbodenheizung sorgt dabei für zusätzlichen Komfort. Abgerundet wird das Raumangebot durch eine praktische Essdiele mit fest eingebautem Schrank sowie eine Garderobennische im Eingangsbereich, die zusätzlichen Stauraum bietet. Ein weiteres Highlight stellt der schöne Balkon dar, der mit seinem Terrassenflair zu gemütlichen Grillabenden und entspannten Stunden im Freien einlädt. Eine fest installierte Markise spendet an sonnigen Tagen angenehmen Schatten und macht den Außenbereich noch vielseitiger nutzbar. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Der allgemeine Zustand der Wohnung ist als sehr gepflegt zu bezeichnen. Der hochwertige Ausstattungsstandard ermöglicht ein sofortiges Einziehen, ohne dass größere Renovierungsmaßnahmen erforderlich wären. Ein eigenes Kellerabteil steht zur Verfügung und sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die ruhige und dennoch hervorragend angebundene Lage verleiht dieser Immobilie zusätzliche Attraktivität: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz ist ausgezeichnet. Diese charmante Wohnung vereint gepflegtes Wohnen, eine durchdachte Architektur und

eine gefragte Lage zu einem überzeugenden Gesamtpaket. Eine Besichtigung lohnt sich in jedem Fall – gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Termins zur Verfügung.

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Részletes felszereltség

- Zeitlose, moderne Einbauküche
- 2te Etage in gepflegter Wohnanlage
- Ruhige Wohnlage
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Handtuchheizung im Badezimmer
- Badewanne und Dusche
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Gästeparkplätze in unmittelbarer Nachbarschaft
- Massive Bauweise

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Minden a helyszínr?l

Büchenbach ist ein westlich gelegener Stadtteil der Universitäts- und Medizinstadt Erlangen in Bayern und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Der Stadtteil ist in den letzten Jahrzehnten stark gewachsen und bietet heute eine attraktive Mischung aus urbanem Wohnen, naturnaher Umgebung und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Besonders für Familien, Berufspendler und Studierende ist Büchenbach ein gefragter Wohnort mit hoher Lebensqualität. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Über die Südwesttangente und die A73 erreicht man sowohl das Erlanger Stadtzentrum als auch die Nachbarstädte Fürth, Nürnberg und Bamberg schnell und bequem. Zudem ist Büchenbach sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden – mit mehreren Buslinien und der Nähe zum Bahnhof Erlangen, von dem aus Regional- und Fernverbindungen bestehen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind im Stadtteil vorhanden oder in unmittelbarer Nähe. Besonders familienfreundlich ist das vielfältige Angebot an Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen im Erlanger Stadtgebiet. Auch die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU) ist von Büchenbach aus gut erreichbar. Die Umgebung bietet viele Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze, das Naherholungsgebiet am Europakanal sowie die Nähe zum Regnitzgrund und zur Brucker Lache laden zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Büchenbach verbindet also ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu einer lebendigen Universitätsstadt und einem großen Arbeitsmarkt – insbesondere im Bereich Medizin, Forschung und Technik durch Unternehmen wie Siemens Healthineers oder die Universität.

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2026. Endenergieverbrauch beträgt 129.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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.

VP azonosító: 25125056 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Gebhardt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com