

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 m² • 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 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	19.03.2024
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 m²
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	04.03.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	109.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D

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**

**Immobilien-
bewertung –
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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



VON POLL
IMMOBILIEN®

Número de propiedad: 24125006 - 91056 Erlangen – Büchenbach

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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/(m²*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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com