



# 91056 Erlangen

## Kochen. Leben. Genießen



**696.000 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**211 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



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



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
 (Immobilienfachwirt (IHK) ,  
 Geprüfter freier Sachverständiger  
 für Immobilienbewertung  
 (PersCert))

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	211 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	2001
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	696.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.06.2036
Baujahr (Haus)	2001
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	53.00



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Fertigteilbauweise	✓
--------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche mit Side-by-Side Kühlschrank  
neue Bäder  
2 Kinderzimmer mit Schlafpodest und Zugang zum Balkon  
Abluftschlauch für Trockner  
Schlafzimmer mit Einbauschränk  
Geräteschuppen  
Garage  
Garten  
Terrasse



## Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 2001 bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 211 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Die durchdachte Raumaufteilung mit vier Zimmern, drei Schlafzimmern und zwei modernen Badezimmern schafft ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten bildet das Herzstück des Hauses. Im Wohnbereich sorgen Fliesen und Laminat für eine ansprechende und pflegeleichte Ausstattung.

Die 2016 eingebaute Einbauküche mit moderner Kochinsel überzeugt mit hochwertigen Geräten und einem Side-by-Side-Kühlschrank mit Wasseranschluss und Eiswürfelautomat. Ein fest installierter Abluftanschluss für den Trockner bietet zusätzlichen Komfort.

Besonders charmant sind die beiden Zimmer im Obergeschoss mit Schlafpodesten und Balkonzugang. Das Schlafzimmer verfügt über maßgefertigte Einbauschränke. Hochwertiger Korkboden im Obergeschoss sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Immobilie wurde laufend modernisiert: neue Küche (2016), moderne Bäder (2017), Fassadenüberarbeitung (2021) sowie neue Heizungsanlage und aufgearbeitete Fenster (2022). Der Keller ist vollständig gefliest und vielseitig nutzbar.

Der gepflegte Außenbereich bietet neben Terrasse und Garten einen praktischen Fahrrad- und Geräteschuppen. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Ein Haus, das mit seinem sehr gepflegten Zustand, zahlreichen Modernisierungen und einem schönen Außenbereich überzeugt – hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen.

## Lage

### Lage

Die Straße befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Erlangen im Stadtteil Büchenbach. Der Standort zeichnet sich durch eine überwiegend wohngeprägte Umgebung mit guter Nahversorgung sowie kurzen Wegen zu Einkaufs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen aus. Das Stadtzentrum von Erlangen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar.

### Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz über die Autobahnen A73 und A3. Der Hauptbahnhof Erlangen ist schnell erreichbar und bietet regelmäßige Regional- und ICE-Verbindungen in Richtung Nürnberg, Bamberg, München und Frankfurt. Mehrere Buslinien verbinden den Standort mit der Innenstadt, dem Bahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen.

Das gut ausgebaute Radwegenetz ermöglicht eine komfortable und sichere Erreichbarkeit wichtiger Ziele innerhalb des Stadtgebiets.

Der Flughafen Nürnberg liegt nur etwa 15 bis 20 Fahrminuten entfernt und sorgt für eine gute nationale und internationale Anbindung.

## Sonstige Angaben



**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.

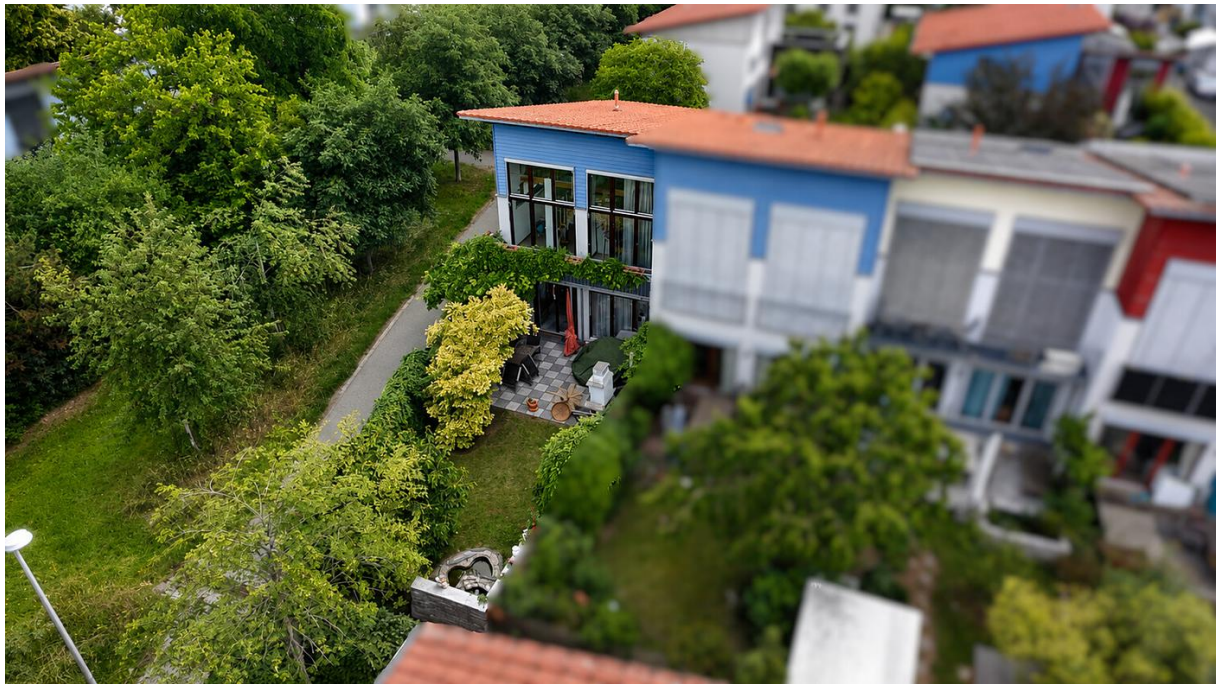
**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen 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.









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)



## 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](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)



## 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)



# 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

