



91088 Bubenreuth

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Bubenreuth mit Garten und moderner Technik



www.von-poll.com

760.000 €

Kaufpreis

122,51 m²

Wohnfläche

604 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	122,51 m²
Nutzfläche	111 m²
Grundstücksfläche	604 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	15 m²
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	760.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	07.07.2036
Baujahr (Haus)	1994
Primär-Energieträger	ELECTRICITY
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	34.80



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Holz	✓
Elektro	✓
Erdwärme	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Linoleum	✓

unterkellert

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Kachelofen
- Erdwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Wallbox für E-Mobilität
- Einbauküche
- Terrasse mit Markise
- Doppelcarport



Beschreibung

Diese Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Bubenreuth bietet den idealen Rahmen für entspanntes Familienleben – besonders in den warmen Monaten. Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 604 m² genießen Sie viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Verweilen im Freien. Kinder können den Garten unbeschwert nutzen, während gemeinsame Stunden auf der Terrasse schnell zum Alltag werden.

Im Inneren überzeugt das Haus mit rund 122 m² Wohnfläche durch eine klare, familiengerechte Aufteilung. Helle Wohn- und Schlafräume schaffen eine angenehme Atmosphäre, in der jeder seinen Rückzugsort findet. Der ausgebauter Spitzboden mit eigenem Duschbad eignet sich ideal als Gästebereich, Homeoffice oder zusätzlicher Raum für größere Kinder.

Ergänzt wird das Platzangebot durch ein vielseitig nutzbares Untergeschoss, das Raum für Hobbys, Arbeiten oder praktische Alltagsfunktionen bietet.

Auch technisch ist das Haus auf einem modernen Stand: Erdwärmepumpe, Photovoltaikanlage sowie eine Wallbox am Carport sorgen für zeitgemäßes, nachhaltiges Wohnen.

Ein Zuhause, das Familien Raum gibt – drinnen wie draußen.

Hinweis: Einige der im Exposé verwendeten Bilder wurden zur besseren Veranschaulichung digital bzw. mithilfe von KI bearbeitet.

Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Bubenreuth. Die Nachbarschaft ist geprägt von familiärer Herzlichkeit und einer sicheren Umgebung.

Bildung: Grundschule und diverse Kindergärten (inkl. Waldkindergarten) sind bequem zu Fuß oder per Rad erreichbar.

Freizeit: Spielplätze, das Regnitztal und weitläufige Wälder liegen direkt vor der Haustür.

Versorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte befinden sich direkt im Ort.

Die Lage kombiniert dörfliche Ruhe mit der Dynamik der Metropolregion:

ÖPNV: Die S-Bahn-Station ist schnell erreicht – in nur ca. 3 Minuten sind Sie am Erlanger Hauptbahnhof, in 25 Minuten in Nürnberg.

PKW: Über die A73 sind die großen Arbeitgeber (Siemens, Adidas, Puma) sowie Erlangen und Forchheim in kürzester Zeit erreichbar.

Fahrrad: Bestens ausgebaute Radwege führen direkt ins Zentrum von Erlangen.

Kurzgefasst: Ein idealer Rückzugsort für Familien, die kurze Wege zur Arbeit und zur Natur schätzen.

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 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.





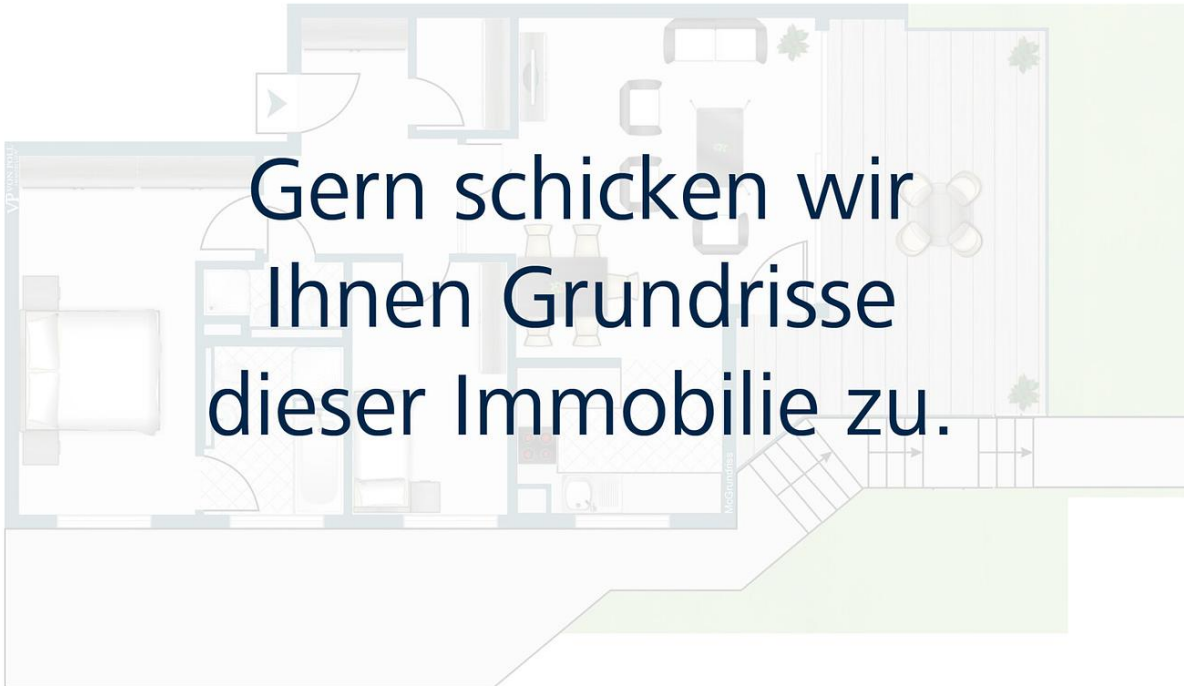








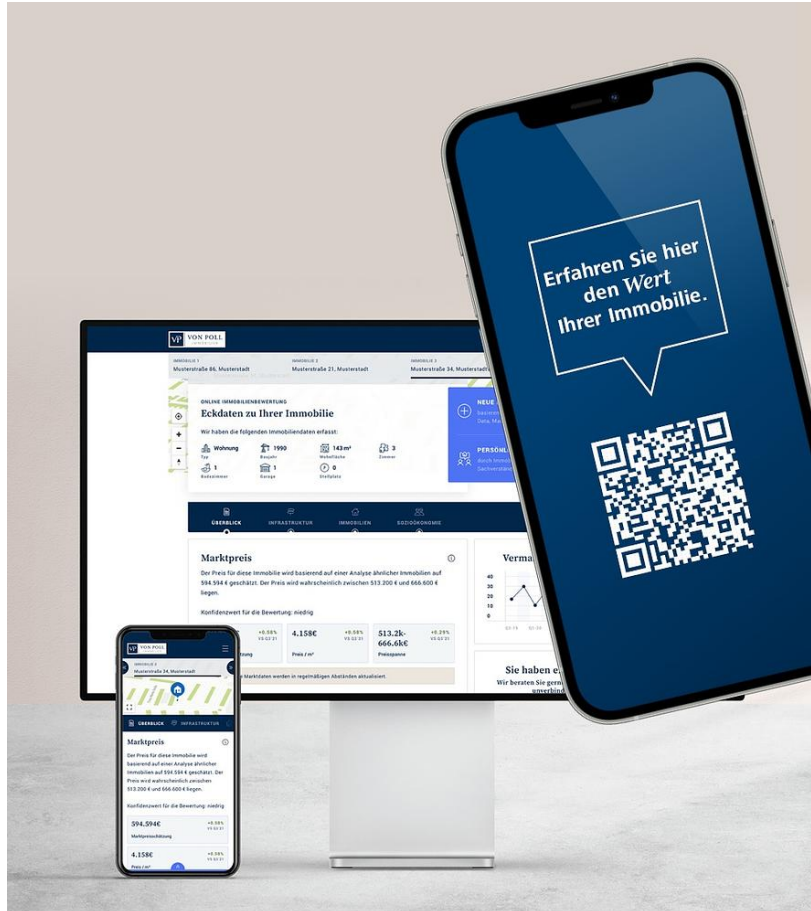
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen







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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





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