

Erlangen – Erlangen Nord

Private residence in a prime location: Sustainable - exclusive - gated community

Property ID: 25125080_3



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 3.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 291 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 381 m²

Property ID: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

At a glance

Property ID	25125080_3
Living Space	ca. 291 m²
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2026
Type of parking	1 x Underground car park, 39900 EUR (Sale)

Purchase Price	3.200.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Projected
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Air-to-water heat pump
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

The property



SCHAUTAG Parkvillen am Burgberg

Partner-Shop Erlangen
T.: 09131 - 82 89 00 0



Jeden Samstag von 13 bis 15 Uhr
Rathsberger Straße 25 - 29
91054 Erlangen

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



Property ID: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

The property



Property ID: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

The property



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Property ID: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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

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

Property ID: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

A first impression

A unique piece from the architectural competition: The floor plan is a suggestion and can be highly customized to your needs. Today a villa for the family, tomorrow an accessible home in an exclusive park. From the underground garage directly into the house – the garden is designed for easy maintenance, the roof terrace almost like a penthouse. The sophisticated structural design allows for numerous variations. Secure your home in one of Erlangen's most sought-after residential areas. A gated community with security features and adaptable floor plans for the future – close to nature and environmentally friendly. "Where living reaches new heights" – exclusive style worlds, sustainable furnishings, and select materials elevate the modern home to a new level. The attractive park villas present themselves with urban sophistication and elegance, catering to discerning tastes. Four modern villa-style houses are grouped around a historic estate on a stunning, park-like property. Against an extraordinary backdrop where past, present, and future merge, perfect living dreams for generations are created. The gated community enjoys park-like living – with easy access to the city. From the underground garage directly into the house: loft, Bauhaus, penthouse – with the advantages of a secure area. This construction project is characterized by its diversity, thoughtful planning, and exclusivity. The living space of approximately 291 m² offers generous room that can be flexibly adapted to the individual needs of the new owners. Design the interior with our architect – the exterior was designed as part of an architectural competition and has already been approved. Sustainable, high-quality construction ensures high ecological and economic standards. The idyllic private park surrounding the villas invites you to dream and relax amidst nature. The six villas – two detached houses and four semi-detached villas – frame a historic estate dating from 1928/29. This impressive building with expressionist influences is a listed historical monument and testifies to the beginnings of Burgberg as an exclusive residential area with stately villas and expansive gardens. The unique charm of the hillside property with its beautiful mature trees is captivating at first sight. Are you curious? We would be happy to provide you with further information and suggestions for floor plan design in a personal consultation – in one of our shops and/or directly at the property. We will discuss your individual layout and material selection together with the architect and our interior designers. An energy performance certificate is not yet available at the time of publication.

Property ID: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Details of amenities

- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohn-, Schlaf- und Badezimmern mit individueller Temperaturregelung
- Bequemer Zugang durch eine moderne Aufzugsanlage
- private Personenaufzüge in allen Villen
- Intelligente Wohnsteuerung über ein KNX-basiertes Smarthome-System
- Energieeffiziente Wohnraumbelüftung durch dezentrale Zu- und Abluftsysteme mit Wärmerückgewinnung
- Umweltfreundliche Stromversorgung des Allgemeinbereichs durch eine Photovoltaikanlage
- Nachhaltige Heiztechnik dank Sole-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Erdwärmesonden
- Frischwasserhygiene durch dezentrale Wohnungsstationen zur direkten Trinkwassererwärmung
- Tiefgaragenstellplatz inklusive Infrastruktur für Elektrofahrzeuge (optional)
- Hochwertige Innenausstattung mit edlem Parkett in Landhausoptik, raumhohen Innentüren, großformatigen Fliesen aus Feinsteinzeug und stilvollen Designer-Sanitäreinrichtungen

Property ID: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

All about the location

Diese Immobilien befinden sich im nördlichen Stadtgebiet von Erlangen, in unmittelbarer Nähe zum Universitätsklinikum sowie zu verschiedenen Einrichtungen der Friedrich-Alexander-Universität. Der Standort zählt zu den besten Lagen der Stadt – besonders für Akteure aus Wissenschaft, Forschung, Medizin und technologieorientierten Branchen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien verbinden die Umgebung direkt mit dem Stadtzentrum und dem Hauptbahnhof, der Zugang zum Regional- und Fernverkehr bietet. Auch mit dem Auto sind die Objekte sehr gut erreichbar – über die nahe gelegene Bundesstraße ist die Autobahn A73 in kurzer Zeit erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die Metropolregion Nürnberg ermöglicht.

Zudem profitiert die Lage von einer fahrradfreundlichen Infrastruktur, einer hochwertigen Nachbarschaft sowie einer hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen in diesem Teil der Stadt.

Property ID: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Other information

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.

Property ID: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com