

Erlangen – Erlangen Nord

Exclusive villa with guesthouse in a prime location in Erlangen

Property ID: 25125096

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 205 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.020 m²

Property ID: 25125096 - 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: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

At a glance

Property ID	25125096	Purchase Price	2.320.000 EUR
Living Space	ca. 205 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 170 m ²
Year of construction	2011	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	23.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.08.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

The property



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

A large smartphone is shown in the foreground, displaying a QR code and a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." To its left is a laptop screen showing a detailed property valuation report with various charts and data tables.

**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

Property ID: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

The property

**Immobilie
gefunden,
*Finanzierung
gelöst.***

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Property ID: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

A first impression

This villa, spanning approximately 205 m² on over 2,100 m² of land, combines modern architecture, exceptional privacy, and a high-end living environment. Generous windows, clean lines, and high-quality finishes lend the property its distinctive character. The open-plan living and dining area with a fireplace leads directly to the expansive terrace with a built-in whirlpool; a pool can easily be added thanks to existing water connections. A modern kitchen with a pantry, a guest WC with shower, and well-designed storage solutions complete the ground floor. Upstairs, the private area features a master bedroom with a dressing room, en-suite bathroom, and balcony, as well as two further bedrooms with separate cloakrooms. An additional bathroom provides ideal accommodations for family, guests, or a home office. A particular highlight is the separate guesthouse of approximately 45 m², equipped with a sauna, WC, underfloor heating, and pre-installed connections for a kitchen and shower – perfect as a wellness area, independent guest apartment, studio, or workspace. Two flexible rooms in the basement of the main house, along with a spacious utility and technical area, further expand the possibilities for use. Electric blinds, a central control system, pre-wiring for a photovoltaic system, and a newly installed heat pump underscore the property's high-quality, future-oriented design. The gated community ensures maximum privacy and an exclusive environment. Marketing is discreet; a brief description of your search criteria is requested before scheduling a viewing. Viewings are possible only after personal contact. Some images are digitally visualized.

Property ID: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Details of amenities

- Die Ausführung in hochwertiger Holzrahmenbauweise mit ökologischer Zellulose-Dämmung sorgt für ein angenehmes Raumklima, hervorragende Energieeffizienz und eine besonders nachhaltige Bauqualität.
 - Energieeffizienz: A+, Wärmepumpe (neu 12/2025), Leerrohre für PV-Anlage vorhanden
 - Gated Community mit elektrischem Zufahrtstor und berechtigtem Zugang
 - Zwei Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen
 - Fassade aus hochwertigen Aluminium-Verbundplatten – wartungsarm, formstabil und dauerhaft witterungsbeständig
 - Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster im EG und OG
 - Elektrische Lamellenverdunkelung an allen Fenstern
 - KNX-Smart-Home-System (Steuerung von Licht, Beschattung & Haustechnik)
 - Frischluftanlage für kontrollierte Wohnraumbelüftung
 - Fußbodenheizung im gesamten Haus (inkl. Gästehaus)
 - Hochwertige Materialien, natürliche Holz- und Steinoberflächen
- Erdgeschoss
- Wohnbereich mit Kamin
 - Hochwertige Einbauküche
 - In die Terrasse integrierter Jacuzzi
- Obergeschoss
- Master-Schlafzimmer mit freistehender Badewanne und Kamin
 - Zwei weitere Schlafzimmer, jeweils mit begehbarem Kleiderschrank
- Gästehaus / Spa-Bereich
- Sauna und Toilette
 - Fußbodenheizung
 - Anschlüsse für Dusche und Küche bereits vorbereitet
- Technik & Energie
- Wärmepumpe (Neuinbetriebnahme November 2025)
 - Leitungen für Photovoltaikanlage vorhanden
 - Energieeffizienzklasse A+ (Passivhausstandard)
 - Kontrollierte Wohnraumbelüftung
 - Hochwertige Elektroinstallation, KNX-Bussystem

Property ID: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Erlangens am Burgberg – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teils fußläufig erreichbar. Das Stadtzentrum ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine hervorragende städtische Infrastruktur.

Die Erlanger Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen etwa 2 Kilometer entfernt und sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Bus in rund 5 bis 10 Minuten erreichbar. Über die Autobahn A73, deren Anschlussstelle in nur etwa 5 Fahrminuten zu erreichen ist, besteht eine sehr gute Verbindung nach Nürnberg, Fürth und Bamberg. Der Flughafen Nürnberg befindet sich in einer Entfernung von rund 20 Kilometern und ist mit dem Auto in etwa 25 Minuten erreichbar.

Die Lage vereint somit eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und kurzen Wegen in alle Richtungen – ideal für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

Property ID: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2033.

Endenergiebedarf beträgt 23.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25125096 - 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