

Erlangen – Erlangen Nord

Residencia privada en una ubicación privilegiada: comunidad sostenible, exclusiva y cerrada

Número de propiedad: 25125080_3



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 3.200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 291 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 381 m²

Número de propiedad: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

- 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: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

De un vistazo

Número de propiedad	25125080_3
Superficie habitable	ca. 291 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2026
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 39900 EUR (Venta)

Precio de compra	3.200.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	con proyecto
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La propiedad



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



Número de propiedad: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La propiedad



Número de propiedad: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La propiedad



VON POLL IMMOBILIEN

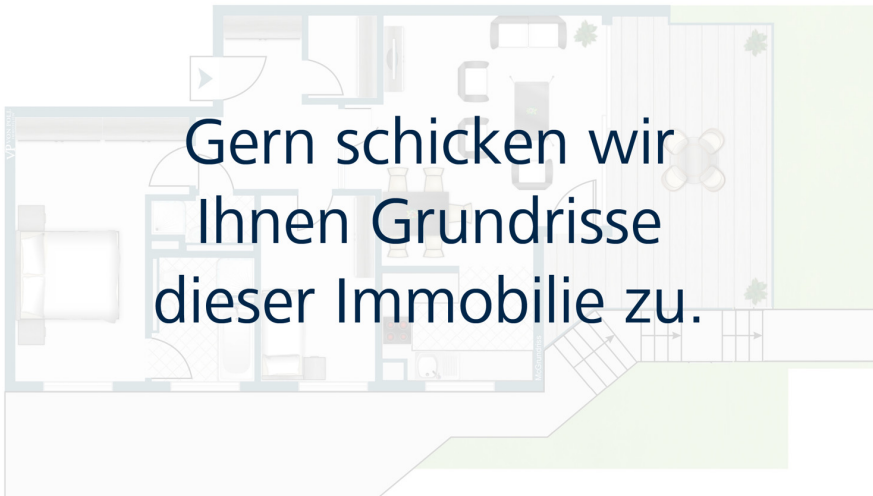
Immobilienbewertung – *exklusiv* und *professionell*.

- 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

Número de propiedad: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La propiedad



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

Número de propiedad: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Una primera impresión

Una pieza única del concurso de arquitectura: El plano es una sugerencia y se puede personalizar a su gusto. Hoy, una villa para la familia; mañana, una vivienda accesible en un parque exclusivo. Desde el garaje subterráneo, directamente a la casa, el jardín está diseñado para facilitar el mantenimiento y la azotea, casi como un ático. El sofisticado diseño estructural permite numerosas variaciones. Asegure su hogar en una de las zonas residenciales más codiciadas de Erlangen. Una comunidad cerrada con características de seguridad y planos adaptables para el futuro, cerca de la naturaleza y respetuosa con el medio ambiente. "Donde la vida alcanza nuevas alturas": estilos exclusivos, mobiliario sostenible y materiales selectos elevan la vivienda moderna a un nuevo nivel. Las atractivas villas en el parque se presentan con sofisticación y elegancia urbanas, satisfaciendo los gustos más exigentes. Cuatro modernas casas estilo villa se agrupan alrededor de una finca histórica en una impresionante propiedad con aspecto de parque. En un entorno extraordinario donde se fusionan pasado, presente y futuro, se crean los sueños de vida perfectos para generaciones. La comunidad cerrada disfruta de una vida similar a un parque, con fácil acceso a la ciudad. Desde el garaje subterráneo, acceso directo a la casa: loft, Bauhaus, ático, con las ventajas de una zona segura. Este proyecto de construcción se caracteriza por su diversidad, planificación minuciosa y exclusividad. La superficie habitable de aproximadamente 291 m² ofrece un espacio generoso que se puede adaptar con flexibilidad a las necesidades individuales de los nuevos propietarios. Diseñe el interior con nuestro arquitecto; el exterior se diseñó como parte de un concurso de arquitectura y ya ha sido aprobado. La construcción sostenible y de alta calidad garantiza altos estándares ecológicos y económicos. El idílico parque privado que rodea las villas invita a soñar y relajarse en plena naturaleza. Las seis villas (dos casas unifamiliares y cuatro villas pareadas) enmarcan una finca histórica que data de 1928/29. Este impresionante edificio con influencias expresionistas está declarado monumento histórico y es testigo de los inicios de Burgberg como una exclusiva zona residencial con villas señoriales y amplios jardines. El encanto único de la propiedad en la ladera, con sus hermosos árboles maduros, cautiva a primera vista. ¿Le interesa? Con gusto le brindaremos más información y sugerencias para el diseño de planos de planta en una consulta personal, ya sea en una de nuestras tiendas o directamente en la propiedad. Analizaremos su distribución individual y la selección de materiales junto con el arquitecto y nuestros diseñadores de interiores. El certificado de eficiencia energética aún no está disponible en el momento de la publicación.

Número de propiedad: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com