

Erlangen – Erlangen Nord

## Villa exclusiva con casa de huéspedes en una ubicación privilegiada en Erlangen

Número de propiedad: 25125096

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PRECIO DE COMPRA: 2.320.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.020 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25125096 - 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: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## De un vistazo

Número de propiedad	25125096	Precio de compra	2.320.000 EUR
Superficie habitable	ca. 205 m²	Casa	Villa
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2025
Baños	3	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	2011	Espacio utilizable	ca. 170 m²
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	23.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	06.08.2033	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## La propiedad

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





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

Número de propiedad: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número de propiedad: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Una primera impresión

Esta villa, de aproximadamente 205 m<sup>2</sup> en un terreno de más de 2100 m<sup>2</sup>, combina una arquitectura moderna, una privacidad excepcional y un entorno residencial de alta gama. Amplios ventanales, líneas limpias y acabados de alta calidad le confieren a la propiedad su carácter distintivo. El salón-comedor de planta abierta con chimenea da directamente a la amplia terraza con jacuzzi incorporado; se puede añadir fácilmente una piscina gracias a las conexiones de agua existentes. Una moderna cocina con despensa, un aseo de invitados con ducha y soluciones de almacenamiento de diseño elegante completan la planta baja. En la planta superior, la zona privada cuenta con un dormitorio principal con vestidor, baño en suite y balcón, así como dos dormitorios más con aseos independientes. Un baño adicional ofrece el alojamiento ideal para familias, invitados o como despacho. Destaca especialmente la casa de invitados independiente de aproximadamente 45 m<sup>2</sup>, equipada con sauna, aseo, calefacción por suelo radiante y conexiones preinstaladas para cocina y ducha, ideal como zona de bienestar, apartamento de invitados independiente, estudio o espacio de trabajo. Dos habitaciones versátiles en el sótano de la casa principal, junto con una amplia zona de servicio y técnica, amplían aún más las posibilidades de uso. Persianas eléctricas, sistema de control central, precableado para sistema fotovoltaico y una bomba de calor recién instalada realzan el diseño vanguardista y de alta calidad de la propiedad. La urbanización cerrada garantiza la máxima privacidad y un entorno exclusivo. La publicidad es discreta; se solicita una breve descripción de sus criterios de búsqueda antes de programar una visita. Las visitas solo son posibles tras contacto personal. Algunas imágenes se visualizan digitalmente.

Número de propiedad: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2033.

Endenergiebedarf beträgt 23.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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