

Erlangen – Erlangen Nord

Résidence privée dans un emplacement de choix : Communauté durable, exclusive et sécurisée

CODE DU BIEN: 25125080_3



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 3.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 291 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 381 m²

CODE DU BIEN: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125080_3
Surface habitable	ca. 291 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2026
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 39900 EUR (Vente)

Prix d'achat	3.200.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Projeté
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La propriété



VON POLL IMMOBILIEN

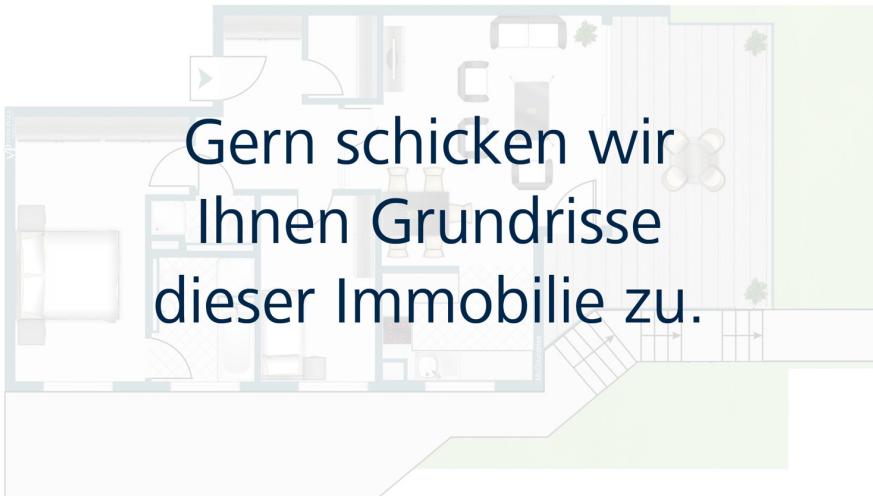
Immobilienbewertung – *exklusiv* und *professionell*.

- 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

CODE DU BIEN: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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

CODE DU BIEN: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Une première impression

Une pièce unique issue du concours d'architecture : le plan est une suggestion et peut être entièrement personnalisé selon vos besoins. Aujourd'hui une villa familiale, demain une maison accessible dans un parc exclusif. Accès direct de la maison depuis le garage souterrain – le jardin est conçu pour un entretien facile, la terrasse sur le toit s'apparente à un penthouse. La conception structurelle sophistiquée offre de nombreuses possibilités. Sécurisez votre maison dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés d'Erlangen. Un domaine privé avec sécurité et plans adaptables pour l'avenir – proche de la nature et respectueux de l'environnement. « Là où vivre atteint de nouveaux sommets » – des styles exclusifs, un mobilier durable et des matériaux de choix élèvent la maison moderne à un niveau supérieur. Les élégantes villas du parc affichent une sophistication et une élégance urbaines, répondant aux goûts les plus exigeants. Quatre maisons de style villa moderne sont regroupées autour d'un domaine historique, au sein d'une propriété exceptionnelle aux allures de parc. Dans un cadre extraordinaire où passé, présent et futur se conjuguent, des rêves de vie parfaits prennent vie pour les générations futures. Le domaine privé offre un cadre de vie verdoyant, avec un accès facile à la ville. Accès direct du garage souterrain à la maison : loft, Bauhaus, penthouse – avec les avantages d'un quartier sécurisé. Ce projet immobilier se distingue par sa diversité, sa conception ingénieuse et son exclusivité. La surface habitable d'environ 291 m² offre un espace généreux, adaptable aux besoins de chacun. Concevez votre intérieur avec notre architecte – l'extérieur, issu d'un concours d'architecture, a déjà été approuvé. Une construction durable et de haute qualité garantit des standards écologiques et économiques élevés. Le parc privé idyllique qui entoure les villas invite à la rêverie et à la détente en pleine nature. Les six villas – deux maisons individuelles et quatre villas jumelées – encadrent un domaine historique datant de 1928/29. Cet imposant édifice aux influences expressionnistes est classé monument historique et témoigne des débuts de Burgberg comme quartier résidentiel huppé, avec ses villas majestueuses et ses vastes jardins. Le charme unique de cette propriété à flanc de colline, avec ses magnifiques arbres centenaires, séduit au premier regard. Intrigué(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et des suggestions pour la conception de vos plans lors d'une consultation personnalisée, dans l'un de nos magasins et/ou directement sur place. Nous discuterons de votre agencement et du choix des matériaux avec l'architecte et nos décorateurs d'intérieur. Le diagnostic de performance énergétique n'est pas encore disponible à la date de publication.

CODE DU BIEN: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Détails des commodités

- 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-Sanitäranlagen

CODE DU BIEN: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com