Erlangen – Erlangen Nord

Villa exclusive avec maison d'hôtes dans un emplacement privilégié à Erlangen

CODE DU BIEN: 25125096

PRIX D'ACHAT: 2.320.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 205 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 2.020 m^2

CODE DU BIEN: 25125096 - 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: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125096
Surface habitable	ca. 205 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2011
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	2.320.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 170 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.08.2033
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	23.70 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La propriété

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: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La propriété

CODE DU BIEN: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Une première impression

Cette villa d'environ 205 m² sur un terrain de plus de 2 100 m² allie architecture moderne, intimité exceptionnelle et cadre de vie haut de gamme. De larges fenêtres, des lignes épurées et des finitions de grande qualité confèrent à la propriété un caractère unique. Le séjour/salle à manger décloisonné avec cheminée donne directement sur une vaste terrasse équipée d'un jacuzzi intégré ; une piscine peut être facilement ajoutée grâce aux raccordements d'eau existants. Une cuisine moderne avec cellier, des toilettes invités avec douche et des rangements bien conçus complètent le rez-de-chaussée. À l'étage, l'espace privé comprend une suite parentale avec dressing, salle de bains privative et balcon, ainsi que deux autres chambres avec salles d'eau séparées. Une salle de bains supplémentaire offre un hébergement idéal pour la famille, les invités ou un bureau. Un atout majeur est la maison d'amis indépendante d'environ 45 m², équipée d'un sauna, de toilettes, d'un chauffage au sol et de raccordements pré-installés pour une cuisine et une douche – parfaite comme espace bien-être, appartement indépendant pour les invités, studio ou espace de travail. Deux pièces modulables au sous-sol de la maison principale, ainsi qu'une buanderie et un espace technique spacieux, offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. Stores électriques, domotique, pré-câblage pour panneaux photovoltaïques et pompe à chaleur neuve témoignent du design haut de gamme et résolument moderne de cette propriété. Située dans une résidence sécurisée, elle garantit une intimité maximale et un cadre de vie exclusif. La commercialisation est discrète ; une brève description de vos critères de recherche est demandée avant toute visite. Les visites sont possibles uniquement après prise de contact. Certaines images sont présentées en visualisation 3D.

CODE DU BIEN: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Plus d'informations

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 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25125096 - 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