

Erlangen – Erlangen Nord

Mondänes Einzeldenkmal am Burgberg

???????? ?????????: 25125092



www.von-poll.com

???? ??????: 1.480.000 EUR • ?????????: ca. 250 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 1.900 m²

???????? ??????????: 25125092 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25125092 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

?? ??? ??????

???????? ??????????	25125092	????? ???????	1.480.000 EUR
????????????	ca. 250 m²	??????	????????????
????? ???????	????????????? ??????	?????????????	????????????????
?????????	8	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1933	?????????	???????? ?????????
		?????????????	
		????????????????????	ca. 150 m²
		??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 25125092 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	KEIN
????? ???????????	?????		

???????? ?????: 25125092 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

?? ???????



???????? ?????: 25125092 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

?? ???????



??????? ?????????: 25125092 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

???????? ??: 25125092 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

?? ???????



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ??: 25125092 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

?? ???????



??????? ???????: 25125092 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

??? ?????? ?????????

Diese denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1933 bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer, die den Charme vergangener Zeiten mit dem Potenzial für individuelle Gestaltungsfreiheit verbinden möchten. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 250 m² präsentiert sich die Immobilie als Projekt, das viel Raum zur persönlichen Entfaltung bietet. Mit dem Ausbau des voluminösen Daches kann weitere Wohnfläche entstehen. Das etwa 1.900 m² große Grundstück unterstreicht den großzügigen Charakter des Angebots und eröffnet den zukünftigen Eigentümern vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung des Außenbereichs.

Die Villa verfügt über insgesamt acht Zimmer, die sich auf zwei Wohnetagen verteilen. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl die klassische Nutzung als Einfamilienhaus als auch alternative Wohnkonzepte für größere Familien oder kombinierte Wohn- und Arbeitsbereiche. Das Erdgeschoss umfasst mehrere geräumige Zimmer, die als Wohn-, Ess- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Die Fenstergrößen entsprechen dem Baustil der 1930er-Jahre und sorgen für eine angenehme Lichtstimmung. Der Schnitt des Hauses ist klar gegliedert und schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Villa ist in die Jahre gekommen und freut sich auf eine kreative Hand. Visionären bietet das Anwesen die Chance, nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und Historisches mit Modernem zu verbinden. Aktuell sind keine Einbaumöbel oder modernen Einrichtungsgegenstände vorhanden. Die bestehenden Sanitärbereiche sowie die Küche entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnstandards und bieten einen soliden Ausgangspunkt für individuelle Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Elektrik, Heizungsanlage und Fenster sind zu überprüfen, sodass künftige Bewohner alle Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich Design und technischer Ausstattung haben.

Besonders hervorzuheben ist der Denkmalschutzstatus der Immobilie. Dieser verleiht dem Haus nicht nur geschichtlichen Wert, sondern kann auch interessante steuerliche Vorteile bei Sanierungsmaßnahmen mit sich bringen. Die Neugestaltung des Hauses kann unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte erfolgen, was das Objekt insbesondere für Liebhaber historischer Bausubstanz attraktiv macht. Es besteht die Möglichkeit, Zuschüsse für die Erhaltung historischer Bausubstanz zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat nach Besichtigung ein Protokoll zu dem Haus angefertigt. Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch weitere detaillierte Informationen und Unterlagen dazu bereit.

Der weitläufige Gartenbereich eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung. Ob großzügige Spielflächen, Obst- und Nutzgärten, Terrassen- oder Ruhebereiche – das Grundstück bietet eine attraktive Grundlage für vielfältige Wünsche. Der Baumbestand unterstreicht den gewachsenen Charakter und sorgt für eine natürliche Atmosphäre.

Insgesamt eignet sich dieses seltene Angebot besonders für Käufer, die Wert auf Individualität, historische Substanz und großzügige Platzverhältnisse legen und eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 25125092 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

???????????????? ???? ??????????

- Sonder-AfA für Einzeldenkmäler
- Zuschüsse für den Erhalt möglich
- Mondäne Großzügigkeit
- Pool
- Parkähnlicher Garten in prestigeträchtiger Umgebung
- Weitblick
- Anspruchsvolle Architektur

??????? ???????: 25125092 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

??? ??? ??? ???????????

Erlangen besticht als dynamische und international geprägte Stadt, die durch ihre exzellente Infrastruktur und hohe Lebensqualität überzeugt. Die Stadt vereint wirtschaftliche Stabilität mit einem vielfältigen, globalen Bevölkerungsmix und bietet damit ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Immobilieninvestitionen. Mit renommierten Bildungseinrichtungen, einem führenden Universitätsklinikum sowie einer hervorragenden Verkehrsanbindung präsentiert sich Erlangen als lebendiger, zukunftsorientierter Standort, der sowohl berufliche Chancen als auch ein angenehmes urbanes Lebensumfeld auf höchstem Niveau vereint.

Der Burgberg bietet eine herausragende und exklusive Wohnqualität, die insbesondere durch die historische Atmosphäre und den gehobenen Standard geprägt ist. Hier wohnen Sie in einem prestigeträchtigen Umfeld mit denkmalgeschützten Gebäuden, eleganten Villen und gepflegten Grünanlagen. Die Lage verbindet den Charme vergangener Zeiten mit modernem Komfort und einer ruhigen, dennoch zentralen Umgebung.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine Vielzahl an erstklassigen Annehmlichkeiten aus, die das Leben internationaler Bewohner besonders bereichern. Bildungsangebote reichen von renommierten Kindergärten und weiterführenden Schulen bis hin zu spezialisierten Berufsfachschulen und der Universität, die alle in einem Radius von etwa 6 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Die Franconian International School macht Erlangen im weiteren Umfeld einzigartig. Dies gewährleistet eine optimale Förderung für Kinder und Jugendliche in einem weltoffenen Umfeld. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten, Kliniken und Apotheken in fußläufiger Entfernung von 4 bis 12 Minuten erstklassig gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort vermittelt.

Für die Freizeitgestaltung bieten der nahegelegene Burgberggarten und weitere grüne Oasen in nur wenigen Gehminuten erholsame Rückzugsorte. Kultur- und Unterhaltungseinrichtungen wie das Erlanger Musikinstitut sowie vielfältige gastronomische Highlights – von gemütlichen Cafés bis hin zu stilvollen Bars und Biergärten – sind in einem Umkreis von 3 bis 10 Minuten zu Fuß bequem erreichbar. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Rathsberger Straße und Essenbacher Straße in nur 3 bis 4 Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Erlangen in etwa 20 Minuten zu Fuß, ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

Für internationale Familien und Berufstätige bietet Erlangen somit ein weltoffenes, komfortables und bestens vernetztes Lebensumfeld, das durch seine kulturelle Vielfalt und exzellente Infrastruktur überzeugt. Diese Lage vereint alle Voraussetzungen, um sich hier global verbunden und zugleich heimisch zu fühlen – ein idealer Ort für anspruchsvolle internationale Käufer, die Wert auf Qualität, Vernetzung und Lebensfreude legen.

??????? ?????????: 25125092 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25125092 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com