

## Erlangen – Erlangen Nord

????????? ?????????? ?? ?????????????? ???????????:  
????????? - ?????????????????? - ??????????????????  
?????????????

????????? ??????????: 25125080\_3



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

???? ??????: 3.200.000 EUR • ?????????: ca. 291 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 381 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

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

???????? ??????????: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

?? ??? ??????

???????? ??????????	25125080_3	????? ???????	3.200.000 EUR
????????????	ca. 291 m²	?????	?????
?????????	7	????????????	Käuferprovision
???????????? ???	4		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
????? ?????????????	2026	?????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	1 x ????????	?????????	???????
	??????????, 39900	?????????	?????????, WC
	EUR (???????)		????????????, ??????

???????? ??????????: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

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

??????????	?????????????
??????????	??????????
????? ????????????	??????? ??????????????
	????? / ??????

???????? ??: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

?? ???????



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





???????? ??: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

?? ???????



??????? ?????????: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

?? ????????



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

???????? ??????????: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





## 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)



???????? ??????????: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## ??? ?????? ???????????

??? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????????????????? ??????????????: ? ??????? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????? ?????? ?????????? ????. ?????????? ??? ?????? ??? ???  
????????????????, ?????? ??? ?????????????????? ?????? ?? ??? ?????????????????? ??????. ??? ??  
????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????? - ? ?????? ?????? ?????????????? ??? ??????  
?????????????, ? ?????????? ?????????? ??? ??????. ? ?????????????????? ?????????? ??????????????  
????????????? ?????????? ??????????????. ?????????????? ?? ?????? ??? ?? ??? ??? ??? ???  
????????????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ??????????????. ??? ?????????????????? ??????????????  
?? ?????????????????????? ?????????????? ??? ?????????????????????? ?????????????? ??? ?? ????????? - ??????  
??? ?????? ??? ?????????? ?????? ?? ??????????????. "????? ? ??? ?????????? ?? ??? ????" -  
????????????????????? ?????????? ?????, ?????????? ?????????? ??? ?????????????????? ?????? ?????????????? ??  
????????????? ?????? ?? ??? ??????????. ?? ?????????????????? ?????? ?????????? ?????????????????????? ??  
????????? ?????????????? ??? ??????????????, ?????????????????????? ?? ?????????????????? ??????. ??????????  
????????????? ?????????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????????????????????? ?????? ??? ??? ??????????  
????????? ?? ??? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?? ??????. ?? ??? ??????????????  
????????? ?????? ?? ??????????, ?? ?????? ??? ?? ?????????? ??????????????????????, ??????????????????????  
????????? ?????????? ?????????????? ??? ??????. ? ?????????????????? ?????????????? ?????????????????? ???  
??? ?????? - ?? ?????????? ?????????????? ?????? ??????. ??? ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ???  
?????: ??????, Bauhaus, ?????? – ?? ?? ?????????????????????? ?????? ?????????????? ??????????.  
????? ?? ?????????????????????? ?????? ?????????????????????? ??? ??? ??????????????????????, ???  
????????????????? ?????????????? ??? ??? ?????????????????????????? ????. ? ?????? ?????????????? ??????????  
291 ??. ?????????????? ?????????????????? ?????? ??? ?????? ?? ?????????????????? ?????????????? ????  
????????????? ?????????? ??? ?????? ??????????????. ?????????????? ?? ?????????????? ?? ???  
????????????????? ??? – ?? ?????????????? ?????????????????? ??? ?????????? ??????????????????????  
????????????????? ??? ?????? ??? ??????????. ? ?????????, ?????????? ?????????????? ??????????????  
????????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????. ?? ?????????????????? ??????????  
????????? ??? ?????????????????? ??? ?????? ??? ?????????????? ?? ?????????????????????? ??? ??  
????????????????? ?????? ??? ??????. ?? ??? ?????? – ??? ?????????????????? ?????????????? ???  
????????????? ?????????????????????? ?????? – ?????????????????? ??? ?????????????? ?????? ???  
????????????????????? ??? ?? 1928/29. ?????? ?? ?????????????????? ?????????? ?? ??????????????????????????  
????????????? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
Burgberg ?? ?????????????????????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????????????? ?????? ???  
????????????????????? ??????. ? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??  
?? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????????? ?? ??? ?????? ??????. ?????? ??????????????, ??  
????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ??? ???  
????????????????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????????? – ?? ??? ??? ?? ?????????????????? ???  
?/??? ?????????????? ??? ??????????. ?? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ???

?????? ?????? ???? ?? ??? ?????????????? ??? ????? ?????????????? ?????????????? ??????  
???. ?? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????????? ????? ??  
?????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

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

- 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

???????? ?????: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

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

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.



???????? ??????????: 25125080\_3 - 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.

???????? ?????: 25125080\_3 - 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](http://www.von-poll.com)