

Erlangen

# Projektierte Doppelhaushälfte nahe dem Röthelheim

????????? ??????????: 25125100



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

???? ??????: 1.060.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 340 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25125100 - 91052 Erlangen

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

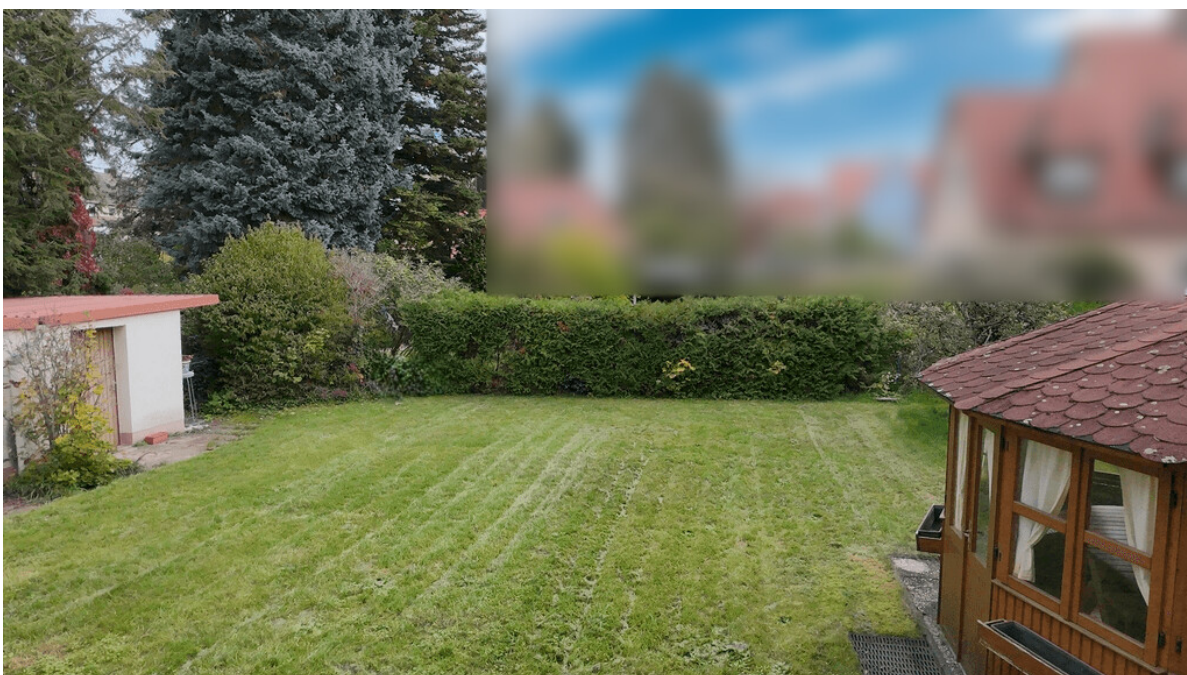
??????? ??????????: 25125100 - 91052 Erlangen

?? ??? ??????

|                     |            |              |                                                                                                       |
|---------------------|------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25125100   | ???? ??????? | 1.060.000 EUR                                                                                         |
| ???????????         | ca. 155 m² | ???????????  | Käuferprovision: Für<br>das Baugrundstück:<br>3,00 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????           | 6          |              |                                                                                                       |
| ?????????? ???      | 3          |              |                                                                                                       |
| ??????????          |            |              |                                                                                                       |
| ??????????          | 1          |              |                                                                                                       |
| ???? ?????????????  | 2026       |              |                                                                                                       |

???????? ?????: 25125100 - 91052 Erlangen

?? ???????



???????? ??: 25125100 - 91052 Erlangen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

??????? ???????: 25125100 - 91052 Erlangen

?? ????????



**VON POLL IMMOBILIEN**

## 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)



**VON POLL FINANCE**

## 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



???????? ?????: 25125100 - 91052 Erlangen

?? ???????



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

??????? ???????: 25125100 - 91052 Erlangen

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

Willkommen zu dieser projektierten modernen Doppelhaushälfte, die sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine klare, zeitgemäße Architektur auszeichnet. Das Haus befindet sich in der Planungsphase und wird voraussichtlich im Jahr 2026 fertiggestellt. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> (inkl. Dachstudio) auf einem ca. 340 m<sup>2</sup> großen Grundstück und eignet sich hervorragend für Menschen, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Die insgesamt sechs Zimmer verteilen sich großzügig auf drei Ebenen und ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Drei separate Schlafzimmer bieten ausreichend Privatsphäre für Familienmitglieder oder Gäste. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großen Fensterflächen bildet den zentralen Treffpunkt des Hauses. Angrenzend befindet sich die offene Küche, die in das Raumkonzept integriert ist und so Kommunikation beim Kochen und Essen fördert. Ein angrenzender Essbereich schafft Platz für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein. Ein Arbeitszimmer im Erdgeschoss rundet das Angebot ab.

Ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Sanitäranlagen garantiert Komfort im Alltag. Darüber hinaus ermöglichen optionale Ausstattungen die individuelle Gestaltung nach persönlichen Wünschen.

Das Grundstück ist überschaubar und pflegeleicht, bietet aber zugleich ausreichend Platz für Spiel, Erholung oder Gartenprojekte. Eine Garage sowie ein Stellplatz vor dem Haus sind optional möglich.

Die Doppelhaushälfte präsentiert sich durchdacht im Hinblick auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Geplant sind eine moderne Wärmedämmung sowie eine Heizungsanlage, die dem aktuellen Stand der Technik entspricht. Optional kann das Haus mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Diese Merkmale ermöglichen dauerhaft niedrige Energiekosten und ein angenehmes Wohnklima.

Die Lage bietet eine ausgewogene Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich im näheren Umkreis und sind schnell erreichbar. Dank guter Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch überregionale Ziele in angemessener Zeit zu erreichen.

Das Objekt eignet sich für Familien, Paare oder Berufstätige, die ein neu gebautes Zuhause mit großzügigem Raumangebot suchen und Wert auf zeitgemäße Ausstattung legen. Lassen Sie sich von der durchdachten Planung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugen. Für weitere Informationen und eine individuelle Beratung kontaktieren Sie uns gerne – wir begleiten Sie kompetent auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause.

Gegenstand des vorliegenden Angebotes ist die provisionspflichtige Vermittlung eines Baugrundstücks sowie die Vermittlung eines Verbraucherbauvertrages für eine Doppelhaushälfte in Massivbauweise.

Die hilfsweisen geschätzten Kosten für den Abriss des Altbestandes sowie die Baureifmachung des Grundstücks sind nicht verbindlich, sie werden nach der Baugenehmigung genau eruiert.

Pflasterarbeiten, Stellplätze, Carports, Garagen, Terrassen und die Gartenanlage sind ausdrücklich nicht in den ausgewiesenen Kosten enthalten und somit auch nicht Gegenstand dieses Angebotes. Für weitere Fragen zu diesem Angebot stehen ein erfahrener Architekt und wir gerne zur Verfügung.

Das maßgebliche Grundstück verfügt über eine gesamte Größe von ca. 681 m<sup>2</sup> und soll in zwei Bauparzellen aufgeteilt werden. Das geplante Projekt liegt im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Unverbindliche Beispielrechnung für die Doppelhaushälfte Nr. 2:

Grundstücks Nr. 1, Größe ca. 340 m<sup>2</sup> | Kaufpreis € 525.000 zzgl. Erwerbsnebenkosten

Hauspreis Doppelhaushälfte inkl. Keller | € 465.000 Außenmaße ca. 7,49 m x 11,49 m  
Wohnfläche Erd- und Obergeschoss ca. 135 m<sup>2</sup> Spitzdach ausgebaut ca. 25 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Kellergeschoss ca. 70 m<sup>2</sup>

Geschätzte Abbruchkosten 50 % sowie Baureifmachung des Grundstücks | € 30.000

Geschätzte Baunebenkosten ca. | € 40.000 (z. B. Erdarbeiten bei unbelasteter Erde, Kanalarbeiten, Versorgeranschlüsse, Bautechnik Kran und Baustrom/Bauwasser, Bodengutachten, Gebühren etc.)

Sind Sie neugierig geworden? Rufen Sie uns an oder senden Sie eine E-Mail: Telefon: 09131 828900-21 E-Mail: [matthias.gebhardt@von-poll.com](mailto:matthias.gebhardt@von-poll.com)

Ein Energieausweis ist in Vorbereitung und wird nach Vorliegen der finalen Planungsunterlagen erstellt.

??????? ???????: 25125100 - 91052 Erlangen

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

- Massive Stein-auf-Stein-Bauweise mit hochwertigem, energieeffizientem Mauerwerk
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe + Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit einbruchhemmender Ausstattung
- Aluminium-Haustür mit Mehrfachverriegelung
- Hochwertige Sanitärausstattung mit Markenoptionen & bodengleicher Duschköglichkeit
- Umfangreiche Elektroinstallation inkl. CAT-7 Netzwerkverkabelung und PV-Vorbereitung
- Vinylboden in Wohnräumen & Malerarbeiten bereits im Standard enthalten
- TÜV-begleitete Bauqualität laut Baubeschreibung

Alle Angaben sind unverbindlich und basieren auf der vorliegenden Baubeschreibung des Anbieters. Änderungen und Abweichungen sind möglich.

Verbindlich sind ausschließlich die mit dem Bauträger geschlossenen Verträge, Pläne und offiziellen Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Exposé-Angaben wird keine Haftung übernommen.

??????? ?????????: 25125100 - 91052 Erlangen

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

Erlangen überzeugt als wirtschaftlich stabile und dynamisch wachsende Stadt mit einer exzellenten Infrastruktur und einem vielfältigen, gut ausgebildeten Bevölkerungsmix. Die Stadt profitiert von einem starken Arbeitsmarkt, geprägt durch renommierte Unternehmen wie Siemens, die Friedrich-Alexander-Universität sowie den florierenden Medizintechniksektor. Diese Faktoren sorgen für eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im Premiumsegment, und schaffen ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen. Bedeutende Stadtentwicklungsprojekte wie das Siemens Stadtquartier Süd und Büchenbach West unterstreichen das zukunftsorientierte Wachstumspotenzial und machen Erlangen zu einem äußerst attraktiven Standort für Investoren.

Der betreffende Stadtteil besticht durch seine zentrale Lage und die Nähe zu bedeutenden Wirtschafts- und Bildungseinrichtungen, was ihn zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsumfeld macht. Die Kombination aus sicherer Umgebung, moderner Infrastruktur und vielfältigen Neubauprojekten schafft eine exklusive Atmosphäre, die sowohl Fachkräfte als auch Akademiker anzieht. Die nachhaltige Modernisierung des Wohnraums und die geplanten gemischt genutzten Quartiere gewährleisten eine attraktive und zukunftssichere Investitionsbasis mit stabilen bis steigenden Immobilienpreisen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich erstklassige Versorgungs- und Freizeitangebote, die den Standort zusätzlich aufwerten. Hervorzuheben sind die exzellenten Gesundheitsdienstleistungen mit mehreren Fachärzten, Apotheken und Kliniken, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind – beispielsweise die Röthelheim Apotheke in 3 Minuten zu Fuß sowie das Medic-Center Röthelheimpark in etwa 11 Minuten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Busstationen wie das Ohm-Gymnasium (3 Minuten Fußweg) und den Bahnhof Erlangen Paul-Gossen-Straße (16 Minuten Fußweg) hervorragend gewährleistet, was eine optimale Erreichbarkeit sichert. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter REWE und Norma, die fußläufig in rund 9 bis 10 Minuten erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks, Sportanlagen und Begegnungszentren attraktive Erholungsräume in unmittelbarer Nähe.

Für Investoren bietet dieser Standort eine Kombination aus stabiler Nachfrage, ausgezeichneter Infrastruktur und vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial. Die nachhaltige Stadtentwicklung, die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern sowie die

hervorragende Anbindung an Verkehr und Versorgungseinrichtungen garantieren eine langfristig sichere und renditestarke Kapitalanlage in einem der begehrtesten Wohngebiete Erlangens.

??????? ?????????: 25125100 - 91052 Erlangen

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

**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.

???????? ??????????: 25125100 - 91052 Erlangen

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

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

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)