

Erlangen – Erlangen Nord

# Magánlakás kiváló helyen: Fenntartható - exkluzív - zárt közösség

VP azonosító: 25125080\_3



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

VÉTELÁR: 3.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 291 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 381 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Áttekintés

VP azonosító	25125080_3
Hasznos lakótér	ca. 291 m²
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	2026
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 39900 EUR (Eladó)

Vételár	3.200.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Az ingatlan



### 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)





VP azonosító: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Az ingatlan



### 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



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



VP azonosító: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Az első benyomás

Egyedi darab az építészeti pályázatból: Az alaprajz csak javaslat, és nagymértékben az Ön igényeihez igazítható. Ma egy családi villa, holnap egy akadálymentesített otthon egy exkluzív parkban. A mélygarázból közvetlenül a házba juthatunk – a kert könnyen karbantartható, a tetoterasz szinte penthouse-szerű. A kifinomult szerkezeti kialakítás számos variációt tesz lehetővé. Biztosítsa otthonát Erlangen egyik legkeresettebb lakóövezetében. Zárt közösség biztonsági funkciókkal és a jövőre szabott alaprajzokkal – természetközeli és környezetbarát. „Ahol az élet új magasságokba emelkedik” – exkluzív stílusvilágok, fenntartható berendezés és válogatott anyagok emelik a modern otthont új szintre. A vonzó parkvillák városi kifinomultsággal és eleganciával mutatják be magukat, kielégítve az igényes ízlést. Négy modern villa stílusú ház csoportosul egy történelmi birtok körül egy lenyugózó, parkosított telken. Egy rendkívüli háttér előtt, ahol a múlt, a jelen és a jövő találkozik, tökéletes életálmok jönnek létre generációk számára. A zárt közösség parkosított életet élvez – könnyű hozzáféréssel a városhoz. A mélygarázból közvetlenül a házba: tetotér, Bauhaus, penthouse – a biztonságos terület elonyeivel. Ezt az építési projektet sokszínűség, átgondolt tervezés és exkluzivitás jellemzi. A körülbelül 291 m<sup>2</sup>-es lakótér tágas teret kínál, amely rugalmasan igazítható az új tulajdonosok egyéni igényeihez. Tervezze meg a belső teret építészünkkel – a külső teret építészeti pályázat keretében tervezték, és már jóváhagyták. A fenntartható, magas minőségű építkezés magas ökológiai és gazdasági szabványokat garantál. A villákat körülvevő idilli magánpark álmódosításra és pihenésre csábít a természetben. A hat villa – két különálló ház és négy ikerház – egy 1928/29-ből származó történelmi birtokot foglal magában. Ez a lenyugózó, expresszionista hatású épület műemlékvédelem alatt áll, és Burgberg kezdeteiről tanúskodik, mint exkluzív lakóövezet impozáns villákkal és hatalmas kertekkel. A domboldali ingatlan egyedi varázsa gyönyörű, idős fáival első pillantásra magával ragadó. Kíváncsi? Örömmel adunk további információkat és javaslatokat az alaprajzi tervezésre személyes konzultáció keretében – üzleteink egyikében és/vagy közvetlenül az ingatlanon. Az építésszel és belsőépítészeinkkel közösen megbeszéljük az Ön egyedi elrendezését és anyagválasztását. A publikálás időpontjában még nem áll rendelkezésre energetikai tanúsítvány.

VP azonosító: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## További információ / adatok

**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.



VP azonosító: 25125080\_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Gebhardt

---

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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