

Erlangen – Erlangen Nord

Magánlakás kiváló helyen: Fenntartható - exkluzív - zárt közösség

VP azonosító: 25125080_3



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 3.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 291 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 381 m²

VP azonosító: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso 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 m ²
Szobák	7
Hálószobák	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	Padlófutés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Az ingatlan

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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 | 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



The image shows a large smartphone standing upright, displaying a QR code and a white speech bubble containing the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' (Discover here the value of your property.). In the background, there is a smaller smartphone and a laptop screen, both showing a real estate valuation interface with property details like address, type, and price range.

VP 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

VP azonosító: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Az ingatlan

VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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 | www.von-poll.com/erlangen

VP azonosító: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Az elso 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 mélygarázs ból 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. „Ahhol az élet új magasságokba emelkedik” – exkluzív stílusvilágok, fenntartható berendezés és válogatott anyagok emelik a modern otthonot 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 lenyugöző, parkosított telken. Egy rendkívüli háttér előtt, ahol a múlt, a jelen és a jövo találkozik, tökéletes életálmok jönnek létre generációk számára. A zárt közösség parkosított életet élvez – könnyű hozzáféréssel a városhoz. A mélygarázs ból közvetlenül a házba: tetoterér, Bauhaus, penthouse – a biztonságos terület elonyeivel. Ezt az építési projektet sokszínűség, átgondolt tervezés és exkluzivitás jellemzi. A körülbelül 291 m²-es lakótér tágas teret kínál, amely rugalmasan igazítható az új tulajdonosok egyéni igényeihez. Tervezze meg a belső teret építészünkkel – a különböző területek építészeti pályázat keretében terveztek, és már jóváhagyták. A fenntartható, magas minőségű építkezés magas ökológiai és gazdasági szabványokat garantál. A villákat körülvevő idilli magánpark álmodozásra és pihenésre csábít a természetben. A hat villa – két különálló ház és négy ikerház – egy 1928/29-bol származó történelmi birtokot foglal magában. Ez a lenyugöző, expresszionista hatású épület muemlékvédelem alatt áll, és Burgberg kezdeteirol tanúskodik, mint exkluzív lakóövezet impozáns villákkal és hatalmas kertekkel. A domboldali ingatlan egyedi varázsa gyönyörű, idős fáival elő pillantásra magával ragadó. Kíváncsi? Örömmel adunk további információkat és javaslatokat az alaprajzi tervezésre személyes konzultáció keretében – üzleteink egyikében és/vagy közvetlenül az ingatlanon. Az építéssel 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-Sanitäranlagen

VP azonosító: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Minden a helyszínrol

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 Gewerbeträumen 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com