

Erlangen – Erlangen Nord

# Exkluzív villa vendégházzal, kiváló helyen Erlangenben

VP azonosító: 25125096

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

VÉTELÁR: 2.320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 2.020 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

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

VP azonosító: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Áttekintés

VP azonosító	25125096
Hasznos lakótér	ca. 205 m²
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2011
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	2.320.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 170 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.08.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	23.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25125096 - 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



VP azonosító: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Az első benyomás

Ez a villa, amely körülbelül 205 m<sup>2</sup>-es alapterületű, több mint 2100 m<sup>2</sup>-es telken terül el, ötvözi a modern építészettel, a kivételes magánéletet és a luxus lakókörnyezetet. A tágas ablakok, a letisztult vonalak és a kiváló minőségű kidolgozás egyedi jelleget kölcsönöz az ingatlanoknak. A nyitott területek nappali és étkező kandallóval közvetlenül a tágas teraszra vezet, ahol beépített pezsgőfürdő is található; a meglévő vízcsatlakozásoknak köszönhetően medence is könnyen kialakítható. A földszintet modern konyha kamrával, vendég-WC zuhanyzóval és jól megtervezett tárolási megoldások teszik teljessé. Az emeleten található a privát részleg, ahol egy hálószoba található gardróbba, saját fürdőszobával és erkéllyel, valamint további két hálószoba különálló gardróbokkal. Egy további fürdőszoba ideális szállást biztosít családnak, vendégek vagy dolgozószoba számára. Különösen érdekes a különálló, körülbelül 45 m<sup>2</sup>-es vendégház, amely szaunával, WC-vel, padlófűtéssel és előre telepített konyha- és zuhanyzócsatlakozásokkal rendelkezik – tökéletes wellness-részlegnek, önálló vendéglakásnak, stúdióknak vagy munkahelynek. A főépület alagsorában található két rugalmasan alakítható helyiség, valamint egy tágas háztartási és műszaki helyiség tovább bővíti a felhasználási lehetőségeket. Az elektromos redőnyök, a központi vezérlőrendszer, a fotovoltaikus rendszer elhelyezése és az újonnan telepített szivattyú kiemeli az ingatlan kiváló minőségű, jövőorientált kialakítását. A zárt lakópark maximális magánéletet és exkluzív környezetet biztosít. A marketing diszkrét; a megtekintés ütemezése előtt kérjük, röviden írja le a keresési feltételeket. Megtekintés csak személyes kapcsolatfelvételt követően lehetséges. Néhány kép digitálisan megjelenítve.

VP azonosító: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Részletes felszereltség

- Die Ausführung in hochwertiger Holzrahmenbauweise mit ökologischer Zellulose-Dämmung sorgt für ein angenehmes Raumklima, hervorragende Energieeffizienz und eine besonders nachhaltige Bauqualität.
- Energieeffizienz: A+, Wärmepumpe (neu 12/2025), Leerrohre für PV-Anlage vorhanden
- Gated Community mit elektrischem Zufahrtstor und berechtigtem Zugang
- Zwei Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen
- Fassade aus hochwertigen Aluminium-Verbundplatten – wartungsarm, formstabil und dauerhaft witterungsbeständig
- Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster im EG und OG
- Elektrische Lamellenverdunkelung an allen Fenstern
- KNX-Smart-Home-System (Steuerung von Licht, Beschattung & Haustechnik)
- Frischluftanlage für kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (inkl. Gästehaus)
- Hochwertige Materialien, natürliche Holz- und Steinoberflächen

### Erdgeschoss

- Wohnbereich mit Kamin
- Hochwertige Einbauküche
- In die Terrasse integrierter Jacuzzi

### Obergeschoss

- Master-Schlafzimmer mit freistehender Badewanne und Kamin
- Zwei weitere Schlafzimmer, jeweils mit begehbarem Kleiderschrank

### Gästehaus / Spa-Bereich

- Sauna und Toilette
- Fußbodenheizung
- Anschlüsse für Dusche und Küche bereits vorbereitet

### Technik & Energie

- Wärmepumpe (Neuinbetriebnahme November 2025)
- Leitungen für Photovoltaikanlage vorhanden
- Energieeffizienzklasse A+ (Passivhausstandard)
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Hochwertige Elektroinstallation, KNX-Bussystem



**VP azonosító: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Erlangens am Burgberg – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teils fußläufig erreichbar. Das Stadtzentrum ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine hervorragende städtische Infrastruktur.

Die Erlanger Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen etwa 2 Kilometer entfernt und sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Bus in rund 5 bis 10 Minuten erreichbar. Über die Autobahn A73, deren Anschlussstelle in nur etwa 5 Fahrminuten zu erreichen ist, besteht eine sehr gute Verbindung nach Nürnberg, Fürth und Bamberg. Der Flughafen Nürnberg befindet sich in einer Entfernung von rund 20 Kilometern und ist mit dem Auto in etwa 25 Minuten erreichbar.

Die Lage vereint somit eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und kurzen Wegen in alle Richtungen – ideal für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

VP azonosító: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2033.

Endenergiebedarf beträgt 23.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25125096 - 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)