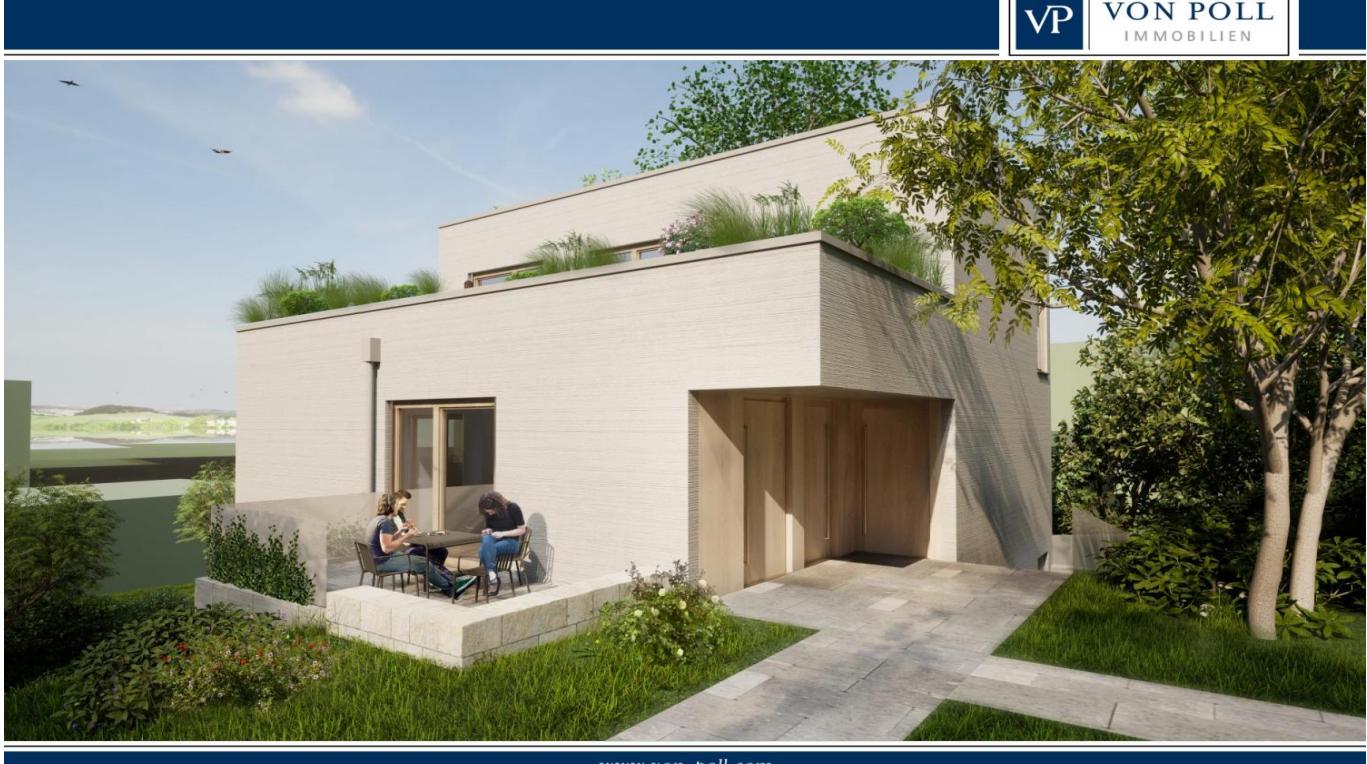


Erlangen – Erlangen Nord

Residenza privata in posizione privilegiata: comunità sostenibile, esclusiva e recintata

Codice oggetto: 25125080_3



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 3.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 291 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 381 m²

Codice oggetto: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25125080_3	Prezzo d'acquisto	3.200.000 EUR
Superficie netta	ca. 291 m ²	Casa	Villa
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	In progetto
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2026	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 39900 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La proprietà

**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



Codice oggetto: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La proprietà



Codice oggetto: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La proprietà



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, both showing the same real estate valuation website interface.

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

Codice oggetto: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

La proprietà

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

Codice oggetto: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Una prima impressione

Un pezzo unico del concorso architettonico: la planimetria è un suggerimento e può essere ampiamente personalizzata in base alle vostre esigenze. Oggi una villa per la famiglia, domani una casa accessibile in un parco esclusivo. Dal garage sotterraneo direttamente in casa: il giardino è progettato per una facile manutenzione, la terrazza sul tetto quasi come un attico. Il sofisticato design strutturale consente numerose varianti. Assicuratevi la vostra casa in una delle zone residenziali più ambite di Erlangen. Un complesso residenziale recintato con dispositivi di sicurezza e planimetrie adattabili per il futuro, vicino alla natura e rispettoso dell'ambiente. "Dove l'abitare raggiunge nuove vette": mondi di stile esclusivi, arredi sostenibili e materiali selezionati elevano la casa moderna a un nuovo livello. Le affascinanti ville nel parco si presentano con raffinatezza ed eleganza urbana, soddisfacendo i gusti più esigenti. Quattro moderne case in stile villa sono raggruppate attorno a una tenuta storica in una splendida proprietà simile a un parco. In uno scenario straordinario dove passato, presente e futuro si fondono, nascono i sogni abitativi perfetti per generazioni. Il complesso residenziale recintato gode di una vita simile a un parco, con facile accesso alla città. Dal garage sotterraneo direttamente in casa: loft, Bauhaus, attico, con i vantaggi di un'area protetta. Questo progetto edilizio si caratterizza per la sua varietà, la progettazione accurata e l'esclusività. La superficie abitabile di circa 291 m² offre ampi spazi che possono essere adattati in modo flessibile alle esigenze individuali dei nuovi proprietari. Progettate gli interni con il nostro architetto: l'esterno è stato progettato nell'ambito di un concorso di architettura ed è già stato approvato. La costruzione sostenibile e di alta qualità garantisce elevati standard ecologici ed economici. L'idilliaco parco privato che circonda le ville invita a sognare e rilassarsi nella natura. Le sei ville, due case unifamiliari e quattro ville bifamiliari, incorniciano una tenuta storica risalente al 1928/29. Questo imponente edificio con influenze espressioniste è un monumento storico e testimonia gli albori di Burgberg come esclusiva zona residenziale con ville signorili e ampi giardini. Il fascino unico della proprietà collinare con i suoi splendidi alberi secolari affascina a prima vista. Siete curiosi? Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e suggerimenti per la progettazione della planimetria durante una consulenza personalizzata, presso uno dei nostri punti vendita e/o direttamente presso l'immobile. Discuteremo la vostra disposizione e la scelta dei materiali insieme all'architetto e ai nostri interior designer. Al momento della pubblicazione, l'attestato di prestazione energetica non è ancora disponibile.

Codice oggetto: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Tutto sulla posizione

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 Gewerbeträgen in diesem Teil der Stadt.

Codice oggetto: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25125080_3 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com