

Erlangen – Erlangen Nord

## Villa esclusiva con dependance in posizione privilegiata a Erlangen

Codice oggetto: 25125096

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.020 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25125096 - 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: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25125096   |
| Superficie netta    | ca. 205 m² |
| Vani                | 6          |
| Camere da letto     | 4          |
| Bagni               | 3          |
| Anno di costruzione | 2011       |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage |

|                                    |                                                                               |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 2.320.000 EUR                                                                 |
| Casa                               | Villa                                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                          |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                        |
| Superficie lorda                   | ca. 170 m²                                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone |

Codice oggetto: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 23.70 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.08.2033                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                             |

Codice oggetto: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## La proprietà

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)

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)

Codice oggetto: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Codice oggetto: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Una prima impressione

Questa villa, che si estende su circa 205 m<sup>2</sup> su oltre 2.100 m<sup>2</sup> di terreno, coniuga architettura moderna, privacy eccezionale e un ambiente abitativo di lusso. Ampie finestre, linee pulite e finiture di alta qualità conferiscono alla proprietà il suo carattere distintivo. La zona giorno e pranzo open space con camino conduce direttamente all'ampia terrazza con vasca idromassaggio integrata; una piscina può essere facilmente aggiunta grazie agli allacci idrici esistenti. Una moderna cucina con dispensa, un bagno per gli ospiti con doccia e soluzioni di contenimento ben progettate completano il piano terra. Al piano superiore, la zona privata comprende una camera da letto principale con cabina armadio, bagno privato e balcone, oltre a due ulteriori camere da letto con guardaroba separati. Un ulteriore bagno offre una sistemazione ideale per la famiglia, gli ospiti o un ufficio domestico. Di particolare interesse è la dependance separata di circa 45 m<sup>2</sup>, dotata di sauna, WC, riscaldamento a pavimento e allacciamenti preinstallati per cucina e doccia: perfetta come area benessere, appartamento indipendente per gli ospiti, studio o spazio di lavoro. Due locali flessibili nel seminterrato della casa principale, insieme a un'ampia zona di servizio e tecnica, ampliano ulteriormente le possibilità di utilizzo. Tapparelle elettriche, un sistema di controllo centralizzato, la predisposizione per un impianto fotovoltaico e una pompa di calore di nuova installazione sottolineano l'alta qualità e il design futuristico della proprietà. Il complesso residenziale recintato garantisce la massima privacy e un ambiente esclusivo. Il marketing è discreto; prima di fissare una visita, è richiesta una breve descrizione dei criteri di ricerca. Le visite sono possibili solo dopo un contatto personale. Alcune immagini sono visualizzate digitalmente.

Codice oggetto: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Dettagli dei servizi

- 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



Codice oggetto: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25125096 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25125096 - 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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