



**91054 Erlangen**

# Exklusive Villa mit Gästehaus in Toplage Erlangens

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**2.320.000 €**

Kaufpreis

**205 m²**

Wohnfläche

**2020 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	205 m²
Nutzfläche	170 m²
Grundstücksfläche	2.020 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

## Zustand

Baujahr	2011
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

## Preise & Kosten

Kaufpreis	2.320.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.08.2033
Baujahr (Haus)	2011
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	23.70
Primär-Energieträger	LUFTWP



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Holz	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- 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 Dezember 2025)
- Leerleitungen für Photovoltaikanlage vorhanden
- Energieeffizienzklasse A+ (Passivhausstandard)
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Hochwertige Elektroinstallation, KNX-Bussystem



## Beschreibung

Diese rund 205 m<sup>2</sup> große Villa auf über 2.020 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche verbindet moderne Architektur, außergewöhnliche Privatsphäre und ein Wohnambiente auf hohem Niveau. Großzügige Fensterflächen, klare Linien und eine hochwertige Ausstattung verleihen dem Anwesen seinen besonderen Charakter.

Der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin führt direkt auf die weitläufige Terrasse mit eingelassenem Whirlpool; ein Pool kann dank bereits vorhandener Wasseranschlüsse problemlos nachgerüstet werden. Die moderne Küche mit Speisekammer, ein Gäste-WC mit Dusche sowie durchdachte Stauraumlösungen ergänzen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss bietet der private Bereich ein Master-Schlafzimmer mit Ankleide, Bad und Balkon sowie zwei weitere Zimmer mit separaten Garderobenbereichen. Ein zusätzliches Bad schafft optimale Voraussetzungen für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist das separate Gästehaus mit ca. 45 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Sauna, WC, Fußbodenheizung und vorbereiteten Anschlüssen für Küche und Dusche – ideal als Wellnessbereich, eigenständige Gästewohnung, Atelier oder Arbeitsraum. Zwei flexibel nutzbare Räume im Untergeschoss des Haupthauses sowie ein großzügiger Hauswirtschafts- und Technikbereich erweitern die Nutzungsmöglichkeiten.

Elektrische Lamellenverschattungen, ein zentrales Steuerungssystem, die Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage und eine neu installierte Wärmepumpe unterstreichen den hochwertigen, zukunftsorientierten Anspruch der Immobilie. Das geschlossene Wohnensemble gewährleistet höchste Privatsphäre und ein exklusives Umfeld.

Die Vermarktung erfolgt vertrauensvoll und nicht öffentlich.  
Vor einer Besichtigung ist eine kurze Vorstellung Ihres Suchprofils erforderlich.  
Besichtigungstermine können ausschließlich nach persönlicher Kontaktaufnahme vereinbart werden.  
Bitte übermitteln Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten.  
Hinweis: Einzelne Darstellungen wurden digital aufbereitet bzw. visualisiert.

## Lage

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.

## Sonstige Angaben



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.



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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





## 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 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)





# 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

