



91052 Erlangen

NEW ERA: Moderner Wohnraum in Erlangen.



www.von-poll.com

1.074.000 €

Kaufpreis

151 m²

Wohnfläche

340 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151 m ²
Grundstücksfläche	340 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.074.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision:

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Massive Stein-auf-Stein-Bauweise mit hochwertigem, energieeffizientem Mauerwerk
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe + Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit einbruchhemmender Ausstattung
- Aluminium-Haustür mit Mehrfachverriegelung
- Hochwertige Sanitärausstattung mit Markenoptionen & bodengleicher Duscmöglichkeit
- Umfangreiche Elektroinstallation inkl. CAT-7 Netzwerkverkabelung und PV-Vorbereitung
- Vinylboden in Wohnräumen & Malerarbeiten bereits im Standard enthalten
- TÜV-begleitete Bauqualität laut Baubeschreibung

Alle Angaben sind unverbindlich und basieren auf der vorliegenden Baubeschreibung des Anbieters. Änderungen und Abweichungen sind möglich.
Verbindlich sind ausschließlich die mit dem Bauträger geschlossenen Verträge, Pläne und offiziellen Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Exposé-Angaben wird keine Haftung übernommen.



Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause. Diese projektierte Doppelhaushälfte vereint anspruchsvolle Architektur mit einer Raumaufteilung, die konsequent zu Ende gedacht wurde. Hier entsteht nicht nur ein Haus, sondern ein Rückzugsort für Individualisten, die das Besondere im Alltäglichen suchen.

Highlights des Objekts "Großzügiges Raumwunder": Ca. 151 m² Wohnvergnügen (inkl. ausgebautem Dachstudio).

Lichtdurchflutetes Ambiente: Bodentiefe Fensterflächen im Wohnbereich schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen und Außen.

Flexibilität auf drei Ebenen: Sechs Zimmer bieten Raum für die ganze Familie, Gäste oder ein repräsentatives Home-Office.

Nachhaltigkeit im Fokus: Dank modernster Wärmedämmung und zukunftssicherer Heiztechnik (optional mit Photovoltaik) wohnen Sie hier energieeffizient und umweltbewusst.

Raum für Ihre Träume. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offene Wohn- und Essbereich – ein kommunikativer Treffpunkt, der Kochen und Genießen perfekt miteinander verbindet. Ein separates Arbeitszimmer garantiert Ruhe für produktive Stunden. Im Ober- und Dachgeschoss erwarten Sie fünf private Schlafzimmer sowie zwei moderne Bäder, die mit hochwertigen Sanitärprojekten zu Ihrer persönlichen Wellness-Oase werden.

Das ca. 340 m² große Grundstück ist ideal dimensioniert: groß genug für Gartenprojekte und spielende Kinder, aber dennoch herrlich pflegeleicht.

Lage & Lebensqualität. Genießen Sie die perfekte Symbiose aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Idylle. Ob Schulen, Kitas, Ärzte oder Einkaufsmöglichkeiten – alles ist in wenigen Minuten erreichbar. Die exzellente Verkehrsanbindung lässt Sie das Stadtzentrum sowie überregionale Ziele stressfrei erreichen.

Kalkulation & Investition (Unverbindliches Beispiel) Das ca. 681 m² große Gesamtgrundstück wird in zwei attraktive Parzellen geteilt. Gegenstand dieses Angebots ist die Vermittlung des Baugrundstücks sowie eines Verbraucherbauvertrages für die Doppelhaushälfte in Massivbauweise.

Position Details Investition:

Grundstück Nr. 1 ca. 340 m²: 525.000 €
Hauspreis (inkl. Keller) Außenmaße ca. 7,49 m × 11,49 m: 469.000 €

Abbruch & Baureifmachung
Geschätzter Anteil (50 %): ca. 30.000 €

Baunebenkosten:
Erdarbeiten, Anschlüsse, Gebühren etc.: ca. 40.000 €

Hinweis: Pflasterarbeiten, Außenanlagen (Terrasse, Garten) sowie Garagen/Carports sind nicht im Preis enthalten und können individuell ergänzt werden. Die Kosten für Abbruch und Baureifmachung werden nach der Baugenehmigung final eruiert.

Die Pflasterarbeiten für die Zufahrt und Stellplätze liegen bei ca. 11.000 €.

Ihr Weg ins neue Glück

Sind Sie bereit, Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen? Ein erfahrener Architekt und unser Team begleiten Sie kompetent von der ersten Planung bis zum Einzug.

Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Beratungsgespräch
Ansprechpartner: Matthias Gebhardt Telefon: 09131 8289000
E-Mail: erlangen@von-poll.com



Ein Energieausweis befindet sich in der Erstellung und wird nach Abschluss der finalen Planung vorgelegt.

Lage

Erlangen überzeugt als wirtschaftlich stabile und dynamisch wachsende Stadt mit einer exzellenten Infrastruktur und einem vielfältigen, gut ausgebildeten Bevölkerungsmix. Die Stadt profitiert von einem starken Arbeitsmarkt, geprägt durch renommierte Unternehmen wie Siemens, die Friedrich-Alexander-Universität sowie den florierenden Medizintechniksektor. Diese Faktoren sorgen für eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im Premiumsegment, und schaffen ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen. Bedeutende Stadtentwicklungsprojekte wie das Siemens Stadtquartier Süd und Büchenbach West unterstreichen das zukunftsorientierte Wachstumspotenzial und machen Erlangen zu einem äußerst attraktiven Standort für Investoren.

Der betreffende Stadtteil besticht durch seine zentrale Lage und die Nähe zu bedeutenden Wirtschafts- und Bildungseinrichtungen, was ihn zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsumfeld macht. Die Kombination aus sicherer Umgebung, moderner Infrastruktur und vielfältigen Neubauprojekten schafft eine exklusive Atmosphäre, die sowohl Fachkräfte als auch Akademiker anzieht. Die nachhaltige Modernisierung des Wohnraums und die geplanten gemischt genutzten Quartiere gewährleisten eine attraktive und zukunftssichere Investitionsbasis mit stabilen bis steigenden Immobilienpreisen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich erstklassige Versorgungs- und Freizeitangebote, die den Standort zusätzlich aufwerten. Hervorzuheben sind die exzellenten Gesundheitsdienstleistungen mit mehreren Fachärzten, Apotheken und Kliniken, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind – beispielsweise die Röthelheim Apotheke in 3 Minuten zu Fuß sowie das Medic-Center Röthelheimpark in etwa 11 Minuten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Busstationen wie das Ohm-Gymnasium (3 Minuten Fußweg) und den Bahnhof Erlangen Paul-Gossen-Straße (16 Minuten Fußweg) hervorragend gewährleistet, was eine optimale Erreichbarkeit sichert. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter REWE und Norma, die fußläufig in rund 9 bis 10 Minuten erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks, Sportanlagen und Begegnungszentren attraktive Erholungsräume in unmittelbarer Nähe.

Für Investoren bietet dieser Standort eine Kombination aus stabiler Nachfrage, ausgezeichneter Infrastruktur und vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial. Die nachhaltige Stadtentwicklung, die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern sowie die hervorragende Anbindung an Verkehr und Versorgungseinrichtungen garantieren eine langfristig sichere und renditestarke Kapitalanlage in einem der begehrtesten Wohngebiete Erlangens.

Sonstige Angaben

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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



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