



91054 Erlangen

Nachhaltige Design-Ikone in Bestlage



2.320.000 €

Kaufpreis

205 m²

Wohnfläche

2020 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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



www.von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	205 m ²
Nutzfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	2.020 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	2012
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.320.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.08.2033
Baujahr (Haus)	2012
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	23.70
Primär-Energieträger	LUFTWP



Ausstattung

Allgemein

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

Befeuerung

Holz	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

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



Beschreibung

Diese ca. 205 m² große Villa auf einem beeindruckenden Parkgrundstück von über 2.020 m² definiert zeitgemäße Exzellenz neu. Als hochwertiges LUXHAUS vereint die Immobilie die Vorzüge nachhaltiger Präzisionsbauweise – wie ein unvergleichliches Raumklima und herausragende Dämmwerte – mit ästhetischer Perfektion.

Mit einer neu installierten Luft-Wasser-Wärmepumpe von Bosch, der Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage und einer intelligenten Zentralsteuerung erfüllt dieses Anwesen bereits heute die Anforderungen von morgen. Hier investieren Sie nicht nur in eine exzellente Lage, sondern in zukunftsichere energetische Unabhängigkeit.

Der loftartige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses. Dank bodentiefer Glasfronten und klarer Linien verschmelzen die Grenzen zwischen dem stilvollen Interieur und dem weitläufigen Außenbereich. Die Terrasse mit eingelassenem Whirlpool (Pool-Nachrüstung dank vorhandener Anschlüsse vorbereitet) bietet maximale Privatsphäre.

Das Obergeschoss besticht durch ein besonderes Highlight: Ein extravaganter Master-Bereich im Open-Suite-Konzept. Hier verschmelzen Schlafen, eine eigene Ankleide und ein offen integriertes Badezimmer zu einer fließenden Einheit. Ein eigener Kamin im Schlafzimmer sorgt für eine unvergleichliche Atmosphäre. Zwei weitere helle Zimmer mit separaten Garderobenbereichen sowie ein zusätzliches, geschlossenes Bad bieten optimale Flexibilität für Familie, Gäste oder ein anspruchsvolles Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist das separate, ca. 45 m² große Nebengebäude. Ob als luxuriöser Spa mit Sauna, als autarkes Business-Atelier oder als repräsentative Garden-Suite – dank Fußbodenheizung und vorbereiteter Anschlüsse sind Ihren Nutzungsvisionen keine Grenzen gesetzt.

Die Vermarktung dieses Ensembles erfolgt mit höchster Diskretion. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Eigentümer versenden wir ein detailliertes Exposé erst nach einem persönlichen Kennenlern-Telefonat. Bitte übermitteln Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten und stellen Sie sich uns kurz mit Ihrem Suchprofil vor. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt im persönlichen Gespräch näherzubringen.

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.



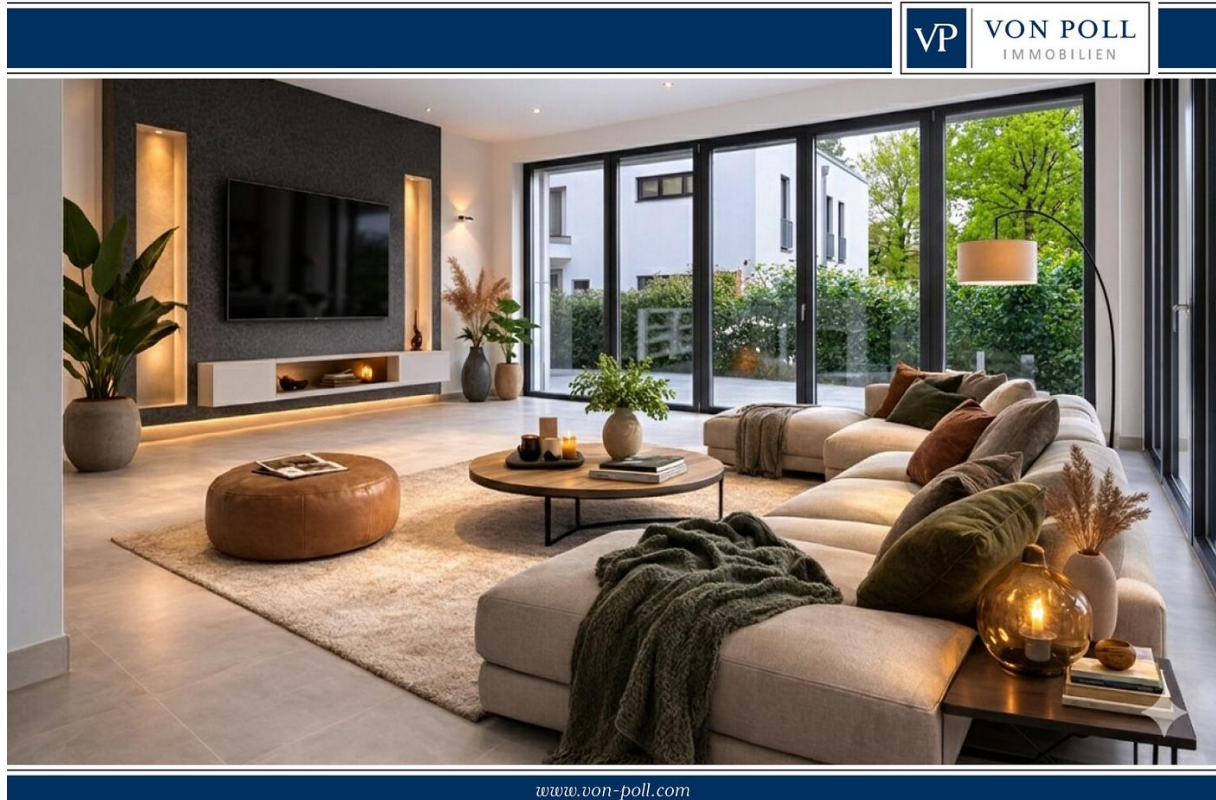
Sonstige Angaben

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.



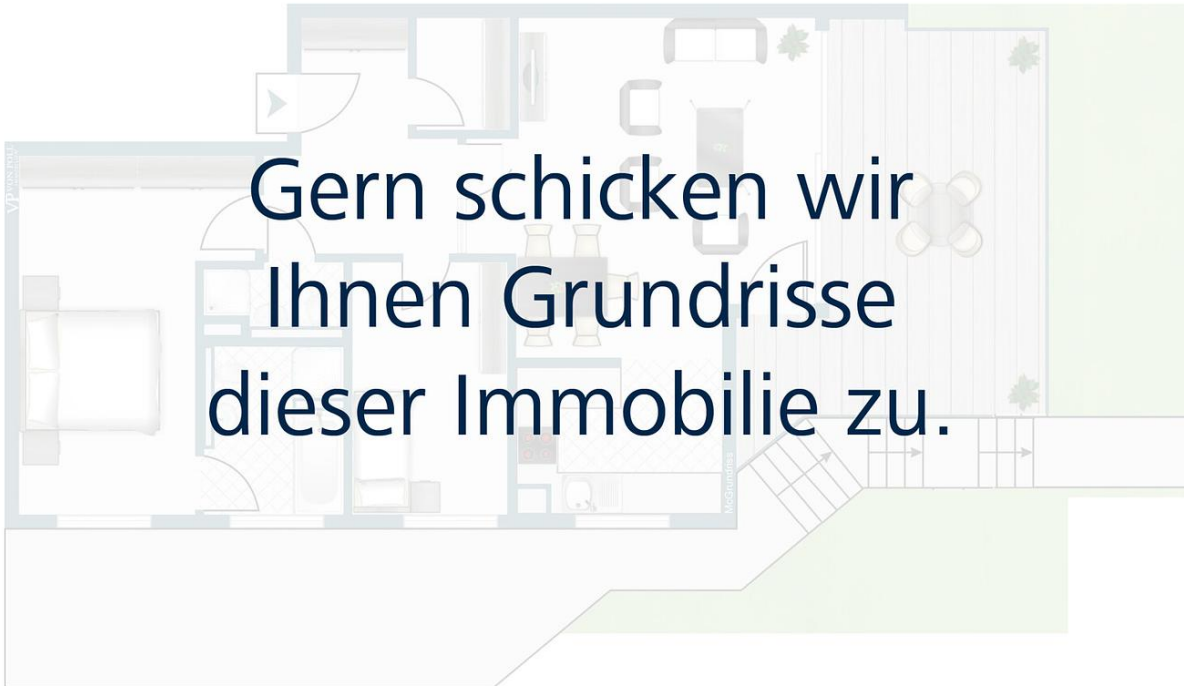








FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

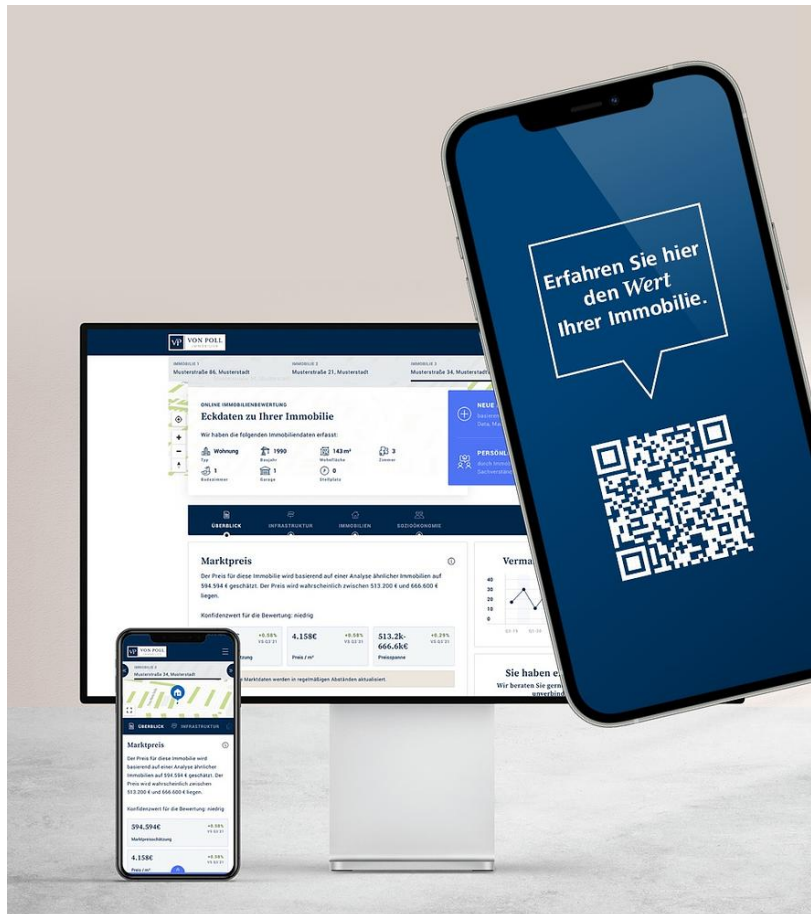
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





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



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