

Erlangen – Erlangen

# Exklusive Highend-Villa in Toplage von Erlangen

Property ID: 25125022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PURCHASE PRICE: 3.690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 675 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 2.200 m<sup>2</sup>

Property ID: 25125022 - 91052 Erlangen – Erlangen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25125022 - 91052 Erlangen – Erlangen

## At a glance

Property ID	25125022	Purchase Price	3.690.000 EUR
Living Space	ca. 675 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2014
Rooms	12	Condition of property	Completely renovated
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 133 m <sup>2</sup>
Year of construction	1880	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	3 x Garage		

Property ID: 25125022 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	105.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.02.2025	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 25125022 - 91052 Erlangen – Erlangen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



*Secret Sale*

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

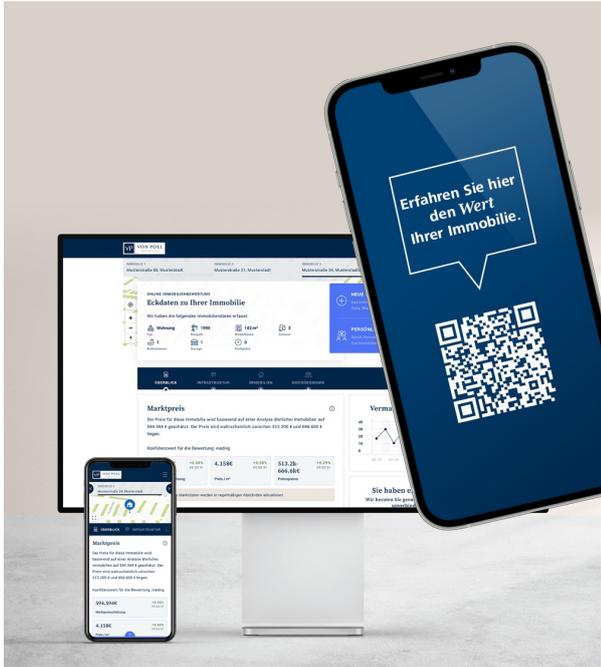
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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



Property ID: 25125022 - 91052 Erlangen – Erlangen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 25125022 - 91052 Erlangen – Erlangen

## A first impression

Eine außergewöhnliche Villa in einer der begehrtesten Lagen Erlangens bietet exklusiven Wohnkomfort und unvergleichliche Lebensqualität für anspruchsvolle Käufer. Die Immobilie besteht ursprünglich aus zwei historischen Gebäuden, die 2011 aufwendig zu einer Einheit zusammengeführt und modernisiert wurden. Die fast vollständige Kernsanierung fand im Jahr 2021 statt, sodass sich die Villa heute in einem absolut neuwertigen Zustand befindet. Hier vereinen sich klassischer Charme und modernste Technik zu einem Wohnraum der Extraklasse. Diese Villa richtet sich an Käufer, die höchsten Wert auf Qualität, Exklusivität und Individualität legen und eine repräsentative Immobilie suchen, die durch ihre einzigartige Architektur, wertvolle Ausstattung und die ruhige Lage überzeugt. Entdecken Sie dieses architektonische Meisterwerk und lassen Sie sich von einer Wohnqualität der besonderen Art begeistern. Die Villa bietet der Familie sehr viel Platz und kann auch in zwei bis vier abgeschlossene Wohneinheiten unterteilt werden. Sie bietet insgesamt 12 Zimmer, 2 Wintergärten, 3 Küchen, Dekantierecke, Balkone, Terrassen und 4 Badezimmer. Das Dach erhielt 2011 eine neue Dämmung und die Eindeckung wurde verbessert, die Fenster sind keine 4 Jahre alt, eine sehr junge Heizung spart Kosten und ein ausgeklügeltes Sicherheitssystem beruhigt und sorgt für einen ruhigen Schlaf. Die technische Infrastruktur wurde fast vollständig im Jahr 2021 erneuert. In der Hauptküche (2021) wird das Kochen zum Erlebnis, die technische Ausstattung überzeugt den ambitionierten Koch und/oder die leidenschaftliche Köchin. Ein optischer Leckerbissen ist der voluminöse Gaskamin, der Leib und Seele wärmt. Mit fast 10 KW Leistung unterstützt er in der kalten Jahreszeit die neu integrierte Fußbodenheizung. Elegantes Holzparkett und groß dimensionierte Fliesen geben Wärme über die Fläche ab und widerspiegeln die Eleganz des Raumes. Die Sonnenseite erleben Sie in dem uneinsehbaren Park, der mit viel Fläche und dem Pool seine Abrundung findet. Das 2.200 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet großzügigen Raum zur Entfaltung, kann jedoch nicht weiter bebaut werden. Die Bewässerung des gesamten Gartens erfolgt automatisch über eine Zisterne und einen eigenen Tiefbrunnen. Ein zusätzlicher Wellnessbereich mit Infrarot-Kabine rundet das Angebot ab. Eine integrierte Solaranlage unterstützt die Energieversorgung und sorgt für eine nachhaltige Energiebilanz. Diese wertvollen Ausstattungsmerkmale unterstreichen den hochwertigen und durchdachten Charakter der Villa. Viele weitere "Schmankerl" würden hier die Beschreibung füllen, erleben Sie dieses Unikat bei einer Besichtigung. Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: 09131/8289000

Property ID: 25125022 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Details of amenities

- Repräsentative Villa
- Gastherme (2021)
- Fußbodenheizung (2021)
- Frischwasseranlage (2021)
- Fester (2021)
- Beste Wohnlage nahe den Universitätskliniken und der FIS
- Kamin
- Hochwertige Ausstattung
- Großzügige Einbauküche mit hochwertigen E-Geräten
- Parkähnlicher Garten mit Baumbestand
- Überdachte Balkone
- Zwei Wintergärten mit jeweiligem Zugang zur Sonnenterrasse
- Vier Badezimmer
- Infrarot-Kabine
- Dekantierecke
- Beheizbarer Pool
- Zisterne
- Eigener Tiefbrunnen
- Klima (EG Wohnbereich, 1. OG Schlafzimmer & 2. OG Schlafzimmer)
- Automatische Bewässerungsanlage für alle Freiflächen
- Solaranlage
- Ausgezeichnete Sicherheitssysteme

Property ID: 25125022 - 91052 Erlangen – Erlangen

## All about the location

Das Objekt befindet sich in einer zentralen Lage von Erlangen, in einem gut erschlossenen Stadtteil. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bus- und Bahnlinien in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar, was eine optimale Verbindung in die umliegenden Städte und nach Nürnberg ermöglicht. Zudem ist die Autobahn A73 nur wenige Minuten entfernt, wodurch auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz sehr gut ist. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Property ID: 25125022 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2025. Endenergieverbrauch beträgt 105.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 25125022 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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