



## 91054 Erlangen

# Exklusive Villa in bester Lage: Naturparadies mit maximaler Privatsphäre



**2.820.000 €**

Kaufpreis

**241 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1886 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



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



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	241 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	84 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.886 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	2006
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.820.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.09.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2006
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	110.90
Primär-Energieträger	PELLET



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Niedrigenergiehaus
- Ökologische Holzrahmenbauweise
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlage zur Warmwasseraufbereitung
- Lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterfronten
- Hohe, voluminöse Decken für ein offenes Raumgefühl
- Moderne Haustechnik
- Schwedenofen für behagliche Wärme
- Eleganter Edelstahlkamin
- Hochwertige Küche mit Markengeräten
- Elektrische Rollläden
- 2-fach-Verglasung mit Holz-Alu-Fensterrahmen
- Effiziente Pelletheizung mit eigenem Pelletlager
- Sauna zur Entspannung
- Überdachter Zugang zum Poolhaus
- Große Holzterrasse
- Geräumige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Beheizbarer Pool (3,50 x 7,50 x 1,50 m)
- Großzügiger, uneinsehbarer Garten
- Gartenhaus für zusätzliche Lagerfläche
- programmierbare Beregnungsanlage



## Beschreibung

Diese exklusive Ökovilla aus dem Jahr 2006 verbindet modernes Wohnen mit nachhaltiger Bauweise und befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Erlangens. Auf einem großzügigen, uneinsehbaren Grundstück von ca. 1.886 m<sup>2</sup> grenzt das Anwesen direkt an eine malerische, naturbelassene Umgebung. Hier genießt man absolute Privatsphäre in ruhiger Nachbarschaft, ohne auf die perfekte Anbindung an die städtische Infrastruktur verzichten zu müssen - der ideale Rückzugsort für Menschen mit hohen Ansprüchen.

Die Villa besticht durch ihre ökologische Holzrahmenbauweise, die höchste Nachhaltigkeitsstandards erfüllt. Die Wohnfläche von ca. 241 m<sup>2</sup> ist durch große Fensterfronten lichtdurchflutet und bietet einen herrlichen Blick auf das idyllische Grundstück. Hohe Decken und eine durchdachte, offene Raumgestaltung schaffen ein großzügiges und elegantes Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Materialien, die in allen Wohnbereichen verwendet wurden, sowie die umweltfreundliche Bauweise mit energiesparenden Technologien wie Sonnenkollektoren, einer Photovoltaikanlage und einem Schwedenofen im Wohnzimmer. Eine Fußbodenheizung sorgt für zusätzliche Behaglichkeit.

Das ca. 115 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss umfasst eine großzügige Diele, Garderobe, Gäste-WC, einen offenen Wohn- und Essbereich, eine stilvolle Küche mit Speisekammer sowie ein Arbeitszimmer. Im ca. 98 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit Ankleide, zwei weitere Schlafzimmer (eines mit eigenem Balkon und Ankleide), zwei Bäder (Masterbad und Kinderbad) sowie ein Hauswirtschaftsraum. Der ca. 84 m<sup>2</sup> große Keller bietet viel Stauraum. Die Außenanlage überzeugt mit einem beheizbaren Pool, Poolhaus mit Gästezimmer und Sauna, großer Holzterrasse und Gartenhaus.

Die Villa erfüllt höchste Ansprüche an modernes, luxuriöses und nachhaltiges Wohnen und bietet gleichzeitig die Nähe zu allen städtischen Annehmlichkeiten. Der Pool wird aktuell im Frühjahr und Spätsommer mit Pellets beheizt, wodurch der Energieausweis einen Endenergieverbrauch von 110,9 kWh (Energieeffizienzklasse D) ausweist. Der Primärenergieverbrauch liegt bei 22,2 kWh (Energieeffizienzklasse A+)

Die Gartenanlage wird komfortabel über eine individuell programmierbare Beregnungsanlage bewässert. Diese moderne Technik ermöglicht eine gezielte und effiziente Steuerung der Bewässerung, angepasst an die Bedürfnisse der Pflanzen und Wetterbedingungen. Durch die einfache Bedienung und flexible Einstellung der Beregnungszeiten wird eine optimale Wasserversorgung des Gartens sichergestellt, während gleichzeitig Ressourcen geschont werden.

Eine Besichtigung der Immobilie ist nach Absprache möglich. Aus Diskretionsgründen senden wir Ihnen das vollständige Exposé erst nach einem telefonischen Vorgespräch zu. Bitte hinterlassen Sie dazu Ihre Telefonnummer.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass die Eigentümer großen Wert auf Diskretion legen und gern genau wissen möchten, wer sich für ihre Immobilie interessiert. Aus diesem Grund benötigen wir einige Informationen zu Ihnen und Ihrer Familie.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen unter 0151 27 00 39 18 gerne zur Verfügung.

## Lage

Erlangen Nord zählt zu den attraktivsten Wohnlagen der Stadt und vereint städtisches Leben mit grüner Umgebung auf ideale Weise. Der Stadtteil besticht durch seine ruhige, familienfreundliche



Atmosphäre und die Nähe zu zahlreichen Grünflächen wie dem beliebten Meilwald, der zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt. Gleichzeitig ist die Anbindung an das Stadtzentrum von Erlangen hervorragend: In wenigen Minuten erreicht man sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln das Zentrum, die Universität und den renommierten Siemens-Campus.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine gehobene Wohnqualität aus. Sie bietet eine Mischung aus modernen Einfamilienhäusern, gepflegten Villen und stilvollen Mehrfamilienhäusern. Auch die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Autobahn A73, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg und Fürth ermöglicht, was Erlangen Nord auch für Pendler attraktiv macht. Gleichzeitig sorgt die Lage abseits des städtischen Trubels für Ruhe und Erholung im eigenen Zuhause.

Dank der Verbindung aus städtischer Infrastruktur, naturnaher Umgebung und der erstklassigen Lage zählt Erlangen Nord zu den begehrtesten Wohngebieten für Familien, Berufstätige und Menschen, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

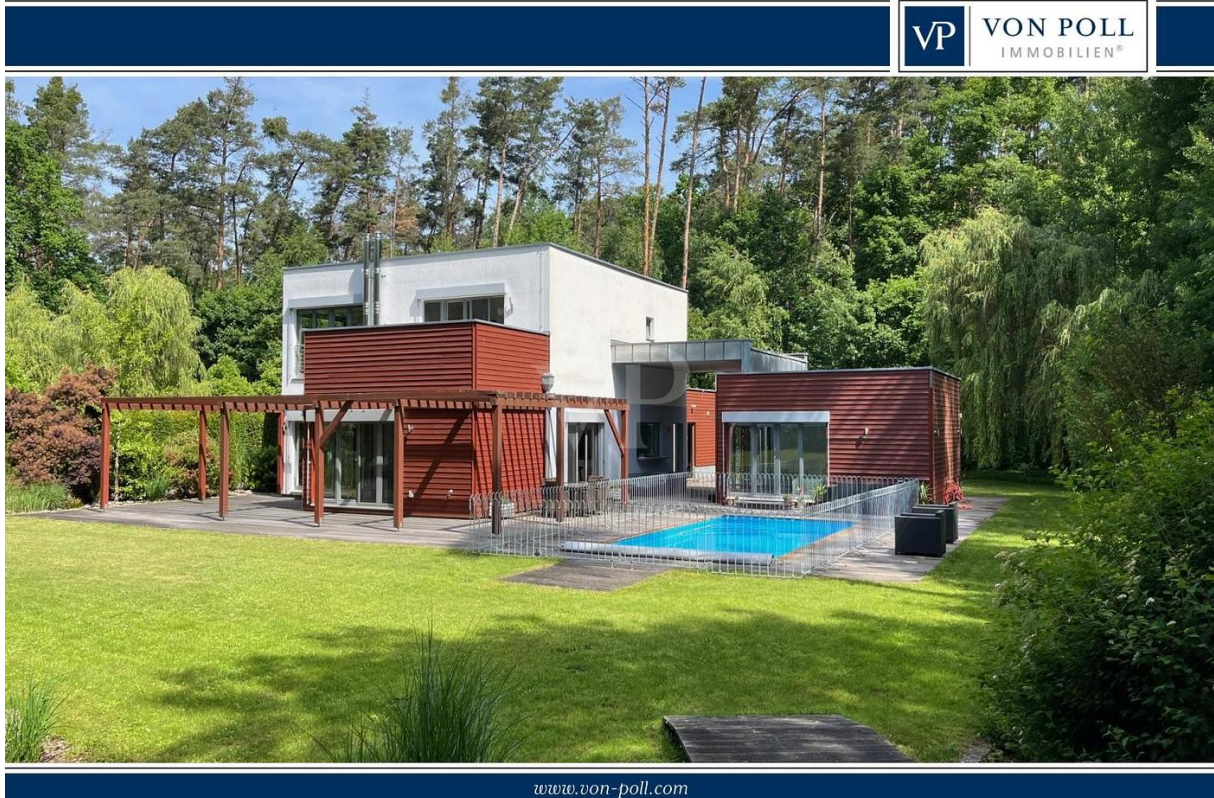
## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
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.













**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)



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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



# 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

