



91054 Erlangen

Burgberg Exklusiv



www.von-poll.com

3.290.000 €

Kaufpreis

310 m²

Wohnfläche

484,17 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	310 m ²
Grundstücksfläche	484,17 m ²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.290.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertige, bodengleiche Holzfenster mit dreifacher Verglasung sowie elektrisch steuerbaren Rollläden
- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohn-, Schlaf- und Badezimmern mit individueller Temperaturregelung
- Private Personenaufzüge in allen Villen
- Intelligente Wohnsteuerung über ein KNX-basiertes Smarthome-System
- Energieeffiziente Wohnraumbelüftung durch dezentrale Zu- und Abluftsysteme mit Wärmerückgewinnung
- Umweltfreundliche Stromversorgung des Allgemeinbereichs durch eine Photovoltaikanlage
- Nachhaltige Heiztechnik dank Sole-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Erdwärmesonden
- Frischwasserhygiene durch dezentrale Wohnungsstationen zur direkten Trinkwassererwärmung
- Tiefgaragenstellplatz inklusive Infrastruktur für Elektrofahrzeuge (optional)
- Hochwertige Innenausstattung mit edlem Parkett in Landhausoptik, raumhohen Innentüren, großformatigen Fliesen aus Feinsteinzeug und stilvollen Designer-Sanitäranlagen



Beschreibung

Ein Einzelstück aus dem Architektenwettbewerb:

Der Grundriss ist ein Vorschlag und kann sehr individuell an Ihre Bedürfnisse angepasst werden. Heute eine Villa für die Familie, morgen die barrierefreie Heimat im exklusiven Park. Von der Tiefgarage direkt ins Haus – der Garten pflegeleicht gestaltet, die Dachterrasse fast wie ein Penthouse. Die durchdachte Statik ermöglicht viele Varianten.

Sichern Sie sich ein Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen in Erlangen.

Eine Gated Community mit Sicherheitsvorkehrungen, wandelbaren Grundrissen für die Zukunft – naturnah und naturschonend.

„Wo Wohnen ganz oben ankommt“ – exklusive Stylewelten, eine nachhaltige Ausstattung und ausgesuchte Materialien heben das moderne Zuhause auf eine neue Ebene. Stadtfein und elegant präsentieren sich die attraktiven Parkvillen für den gehobenen Anspruch.

Vier moderne Häuser im Villenstil gruppieren sich auf einem traumhaften, parkähnlichen Grundstück um ein historisches Anwesen. Vor einer außergewöhnlichen Kulisse, in der Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft miteinander verschmelzen, entstehen perfekte Wohnräume für Generationen.

Die Gated Community genießt das Leben im Park – mit kurzen Wegen in die Stadt. Von der Tiefgarage direkt ins Haus: Loft, Bauhaus, Penthouse – mit den Vorteilen einer gesicherten Area.

Das Bauprojekt zeichnet sich durch Vielfalt, durchdachte Planung und Exklusivität aus. Wohnflächen zwischen ca. 205 m² und rund 310 m² richten sich nach den individuellen Bedürfnissen der neuen Eigentümerinnen und Eigentümer.

Gestalten Sie mit unserem Architekten das Innenleben – die äußere Hülle wurde im Rahmen eines Architektenwettbewerbs entworfen und ist bereits genehmigt.

Eine nachhaltige, qualitativ hochwertige Bauweise sorgt für hohe ökologische und ökonomische Standards. Der idyllische Privatpark rund um die Villen regt zum Träumen und Entspannen im Grünen an.

Die sechs Villen – zwei Einzelhäuser und vier Villenhälften – rahmen ein historisches Anwesen aus den Jahren 1928/29 ein. Dieses eindrucksvolle Gebäude mit expressionistischen Anklängen steht unter Denkmalschutz und zeugt von den Anfängen des Burgbergs als exklusivem Wohngebiet mit feudalen Villen und weitläufigen Gärten. Der individuelle Charme des Hanggrundstücks mit wunderschönem Baumbestand verzaubert auf den ersten Blick.

Sie sind neugierig?

Gerne erhalten Sie weitere Informationen und Vorschläge zur Grundrissgestaltung in einem persönlichen Termin – in einem unserer Shops und/oder direkt am Grundstück. Ihre individuelle Aufteilung sowie die Materialauswahl besprechen wir gemeinsam mit dem Architekten und unseren Innenarchitektinnen.

Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung liegt noch kein Energieausweis vor.

Lage

Diese Immobilien befinden sich im nördlichen Stadtgebiet von Erlangen, in unmittelbarer Nähe zum Universitätsklinikum sowie zu verschiedenen Einrichtungen der Friedrich-Alexander-Universität. Der Standort zählt zu den besten Lagen der Stadt – besonders für Akteure aus Wissenschaft,



Forschung, Medizin und technologieorientierten Branchen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien verbinden die Umgebung direkt mit dem Stadtzentrum und dem Hauptbahnhof, der Zugang zum Regional- und Fernverkehr bietet. Auch mit dem Auto sind die Objekte sehr gut erreichbar – über die nahe gelegene Bundesstraße ist die Autobahn A73 in kurzer Zeit erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die Metropolregion Nürnberg ermöglicht.

Zudem profitiert die Lage von einer fahrradfreundlichen Infrastruktur, einer hochwertigen Nachbarschaft sowie einer hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen in diesem Teil der Stadt.

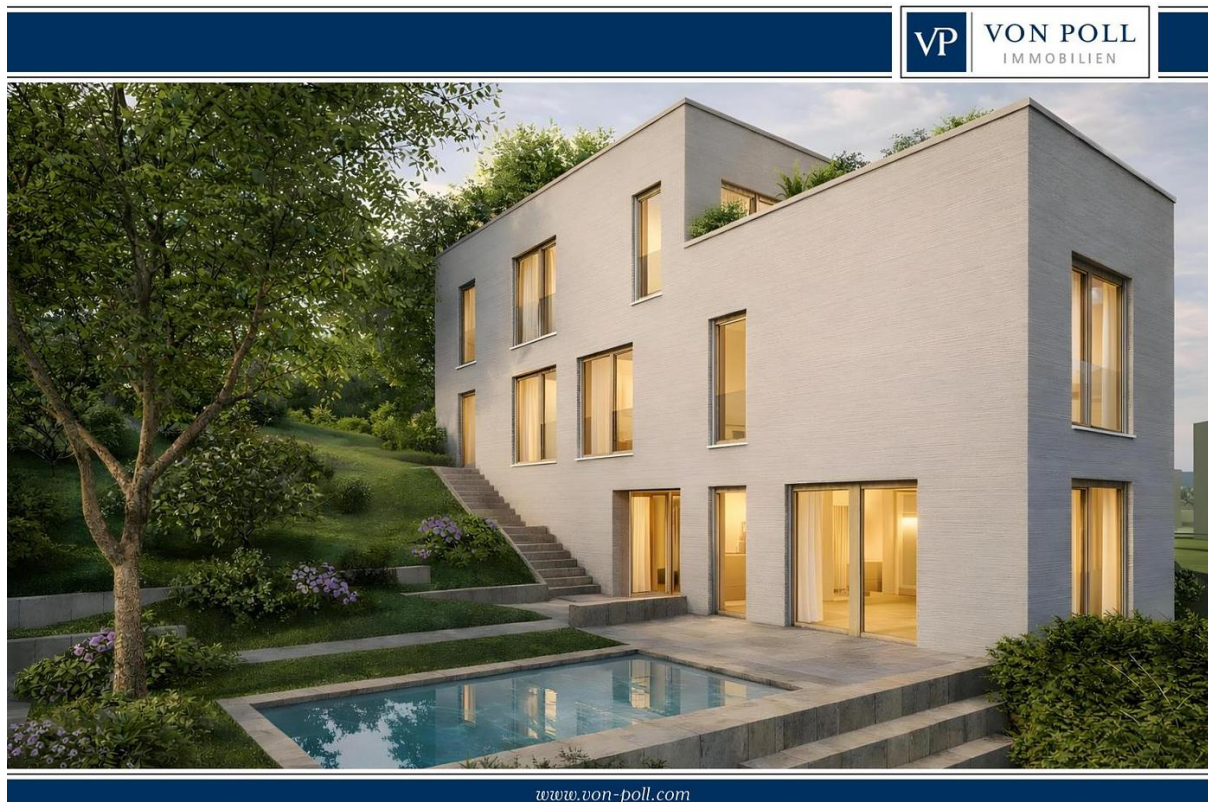
Sonstige Angaben

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.





VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

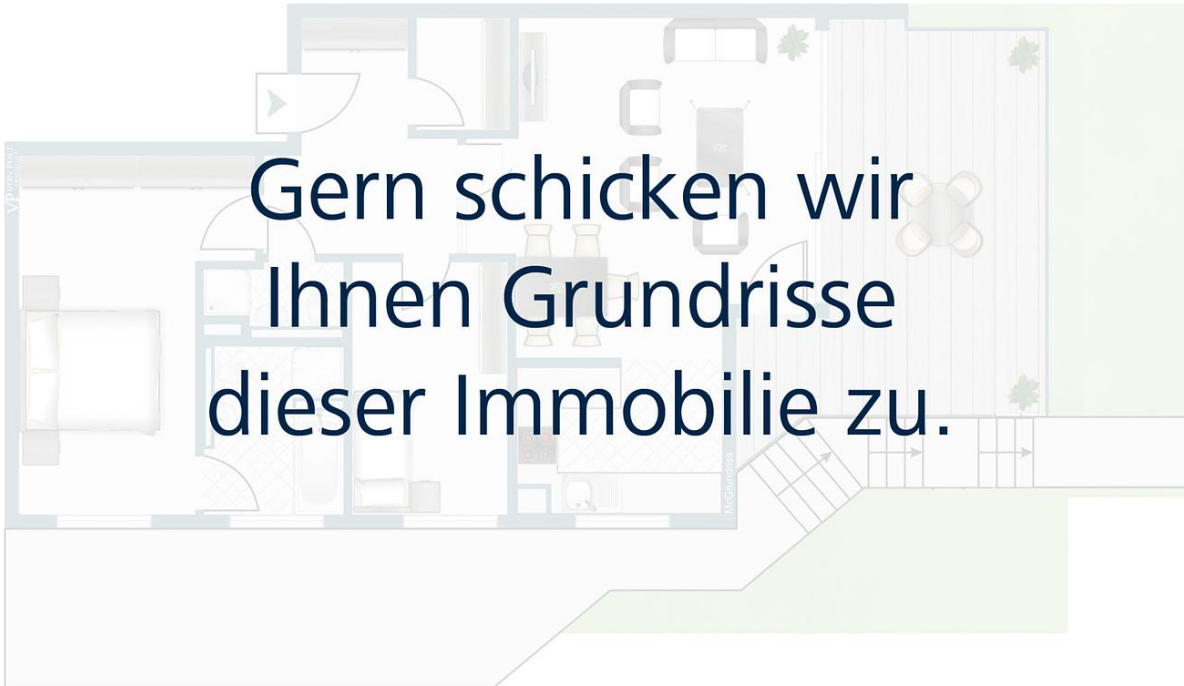
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



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



VP

VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



