



**91052 Erlangen**

Projektierte Doppelhaushälfte nahe dem Röthelheim



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**1.060.000 €**

Kaufpreis

**155 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**340 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	340 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.060.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision:
Baujahr (Haus)	2026

### Energieausweis

Baujahr (Haus)

### Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert



## 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 Duschkabine
- Umfangreiche Elektroinstallation inkl. CAT-7 Netzwerkverkabelung und PV-Vorbereitung
- Vinylboden in Wohnräumen & Malerarbeiten bereits im Standard enthalten
- TÜV-beurkundete 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 zu dieser projektierten modernen Doppelhaushälfte, die sich durch eine durchdachte Raumauflistung und klare, zeitgemäße Architektur auszeichnet. Das Haus befindet sich in der Planungsphase und wird voraussichtlich im Jahr 2026 fertiggestellt. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> (inkl. Dachstudio) auf einem ca. 340 m<sup>2</sup> großen Grundstück und eignet sich für Menschen, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Die sechs Zimmer verteilen sich auf drei Ebenen und ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Drei separate Schlafzimmer bieten Privatsphäre für Familienmitglieder oder Gäste. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großen Fensterflächen bildet den zentralen Treffpunkt des Hauses. Die offene Küche ist in das Raumkonzept integriert und fördert Kommunikation beim Kochen und Essen. Ein Essbereich schafft Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Ein Arbeitszimmer im Erdgeschoss rundet das Angebot ab.

Ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Sanitäranlagen garantiert Komfort im Alltag. Optionale Ausstattungen ermöglichen die individuelle Gestaltung nach persönlichen Wünschen. Das Grundstück ist überschaubar und pflegeleicht, bietet aber Platz für Spiel, Erholung oder Gartenprojekte. Eine Garage sowie ein Stellplatz vor dem Haus sind optional möglich.

Die Doppelhaushälfte präsentiert sich durchdacht in Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Geplant sind eine moderne Wärmedämmung sowie eine Heizungsanlage, die dem aktuellen Stand der Technik entspricht. Optional kann das Haus mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Diese Merkmale ermöglichen niedrige Energiekosten und ein angenehmes Wohnklima.

Die Lage bietet eine Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich im näheren Umkreis und sind gut erreichbar. Dank guter Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch überregionale Ziele schnell zu erreichen.

Das Objekt eignet sich für Familien, Paare oder Berufstätige, die ein neu gebautes Zuhause mit großzügigem Raumangebot suchen und Wert auf zeitgemäße Ausstattung legen. Für weitere Informationen und eine individuelle Beratung kontaktieren Sie uns gerne – wir begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause.

Gegenstand des vorliegenden Angebotes ist die proviselpflichtige Vermittlung eines Baugrundstücks sowie eines Verbraucherbauvertrages für eine Doppelhaushälfte in Massivbauweise.

Die geschätzten Kosten für den Abriss des Altbestandes sowie die Baureifmachung des Grundstücks sind nicht verbindlich und werden nach der Baugenehmigung eruiert.

Pflasterarbeiten, Stellplätze, Carports, Garagen, Terrassen und die Gartenanlage sind nicht in den ausgewiesenen Kosten enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Angebotes. Für Fragen stehen ein erfahrener Architekt und wir gerne zur Verfügung.

Das maßgebliche Grundstück verfügt über eine Gesamtgröße von ca. 681 m<sup>2</sup> und soll in zwei Bauparzellen aufgeteilt werden. Das Projekt liegt im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Unverbindliche Beispielrechnung Doppelhaushälfte Nr. 1:

Grundstück Nr. 1, ca. 340 m<sup>2</sup> | Kaufpreis € 525.000 zzgl. Erwerbsnebenkosten  
Hauspreis inkl. Keller | € 465.000 Außenmaße ca. 7,49 m x 11,49 m Wohnfläche EG/OG ca. 135 m<sup>2</sup>  
Spitzdach ausgebaut ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche Keller ca. 70 m<sup>2</sup>

Geschätzte Abbruchkosten 50 % sowie Baureifmachung | € 30.000

Geschätzte Baunebenkosten ca. | € 40.000 (z.B. Erdarbeiten, Kanalarbeiten, Anschlüsse, Bautechnik, Baustrom/Bauwasser, Bodengutachten, Gebühren etc.)

Sind Sie neugierig geworden?



Rufen Sie uns an oder senden Sie eine E-Mail: Telefon: 09131 828900-21 E-Mail: matthias.gebhardt@von-poll.com

Ein Energieausweis ist in Vorbereitung und wird nach Vorliegen der finalen Planungsunterlagen erstellt.

## 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufzubewahren 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.

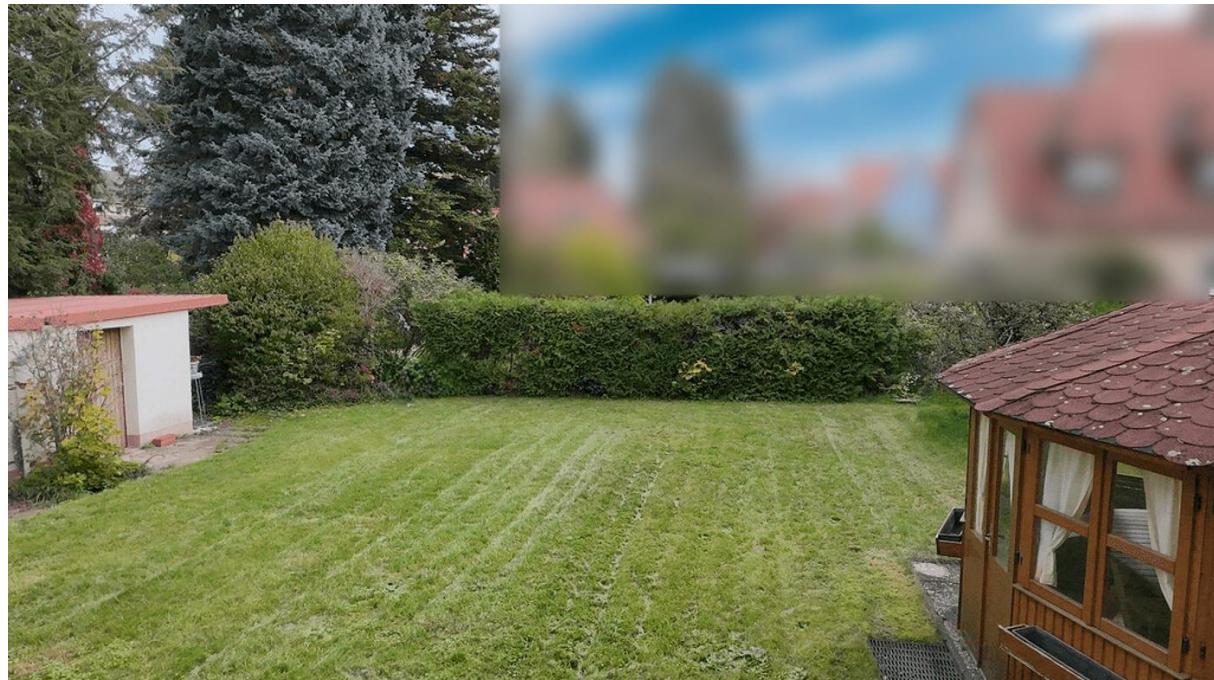


**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



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

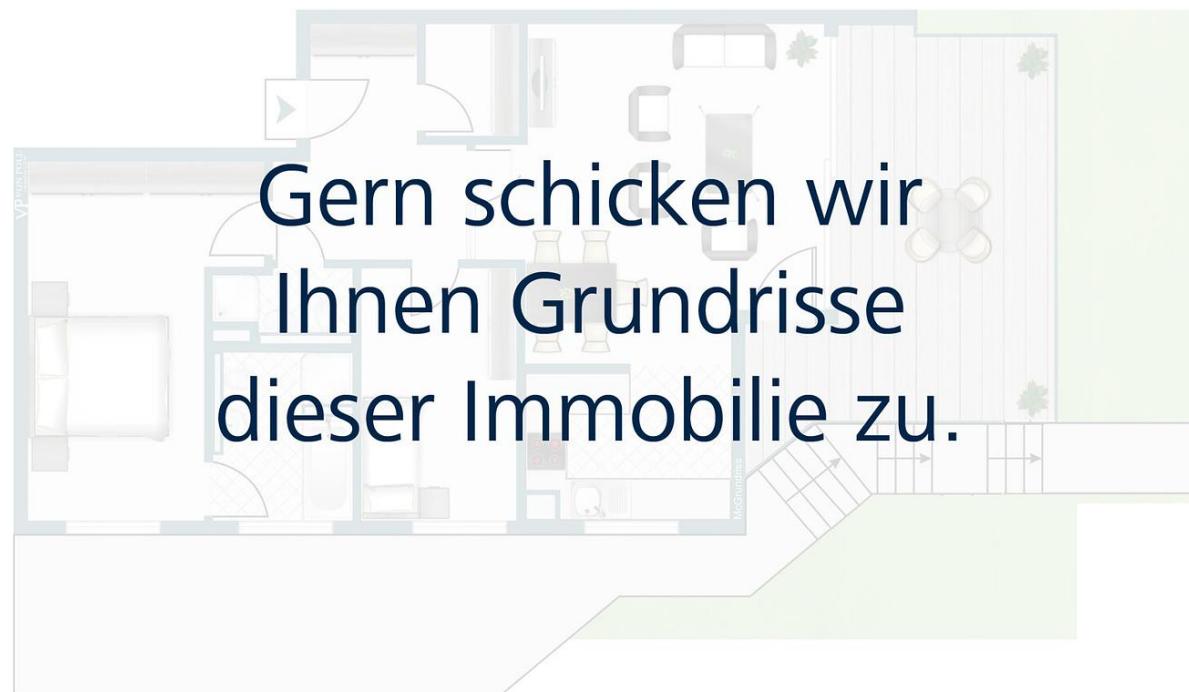






FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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



**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)



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





## 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](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

