

**91056 Erlangen**

# HEGERICH: Grosszügige Villa mit Garten und Pool für die gesamte Familie



**1.775.000 €**  
Kaufpreis

**291 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**6**  
Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN 

## Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Marcus Schubert  
Tel.: +49 911 131 605 0  
ms@hegerich-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	291 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	63,85 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	693 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3

### Ausstattung

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.11.2025
--------------	------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.775.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl. ges.

### Zustand

Baujahr	2007
letzte Modernisierung	2023
Zustand	neuwertig

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.07.2025
gültig bis	28.07.2035
Baujahr (Haus)	2007
Endenergiebedarf	39,82
Primär-Energieträger	Luftwärmepumpe
Wertklasse	A

## Online-Exposé



[www.nib.de/expose/ucgvdxgf](http://www.nib.de/expose/ucgvdxgf)

N Ü R N B E R G E R  
IMMOBILIENBÖRSE



Nordbayerns unabhängiger  
Makler- und Bauträgerverband