

**91054 Erlangen**

# Exklusive Villa mit Gästehaus in Toplage Erlangens



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

**2.320.000 €**

Kaufpreis

**205 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 205 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche        | 170 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche | 2.020 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 6                    |
| Schlafzimmer      | 4                    |
| Badezimmer        | 3                    |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 2.320.000 €     |
| Aussen-Courtage | Käuferprovision |
|                 |                 |
| Baujahr         | 2011            |
| Verkaufstatus   | offen           |
| Zustand         | gepflegt        |

### Ausstattung

| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
|------------------------|---------|
| Kamin                  | ✓       |
| Gartennutzung          | ✓       |
| Sauna                  | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |
| Holz                   | ✓       |
| Luft-Wärmepumpe        | ✓       |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 06.08.2033  |
| Baujahr (Haus)       | 2011        |
| Wertklasse           | A+          |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 23.70       |
| Primär-Energieträger | LUFTWP      |

## Online-Exposé



**N Ü R N B E R G E R  
IMMOBILIENBÖRSE**

**NIB**

Nordbayerns unabhängiger  
Makler- und Bauträgerverbund