

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

### Ausstattung

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.320.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Zustand

Baujahr	2011
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Energieausweis

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

## Online-Exposé



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

N Ü R N B E R G E R  
I M M O B I L I E N B Ö R S E



Nordbayerns unabhängiger  
Makler- und Bauträgerverband