

**91054 Erlangen**

# Exklusive Villa mit Gästehaus in Toplage Erlangens



**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.bamberger.immo/expose/uhapmfbq](http://www.bamberger.immo/expose/uhapmfbq)

