

**91054 Erlangen**

# Exklusive Villa in bester Lage: Naturparadies mit maximaler Privatsphäre

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

**2.820.000 €**  
Kaufpreis

**241 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**6**  
Zimmer



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



## Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	241 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	84 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.886 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3

### Ausstattung

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓
Pellet	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.820.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

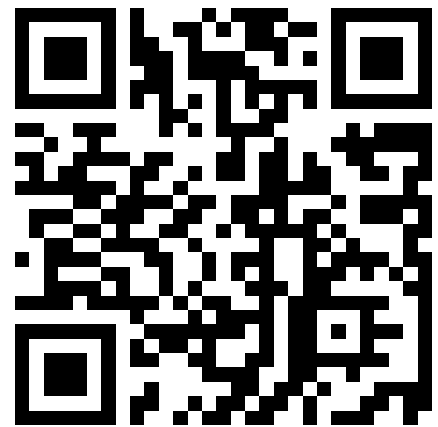
### Zustand

Baujahr	2006
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.09.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2006
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	110.90

## Online-Exposé



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

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