

**91056 Erlangen**

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



**1.699.000 €**

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           | 1.699.000 €       |
| 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           |
| Primär-Energieträger | Luftwärmepumpe |
| Wertklasse           | A              |
| Gebäudeart           | Wohngebäude    |

## Online-Exposé



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

HEGERICH  
IMMOBILIEN

