

Eggolsheim

# Hybrid-Immobilie am Naturschutzgebiet – Leben, Arbeiten und Durchatmen inklusive

Objektnummer: 26125076



**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.554 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26125076</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Pulldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2014</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>895.000 EUR</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 315 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung</b>

**Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.12.2035</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>7.56 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2013</b>

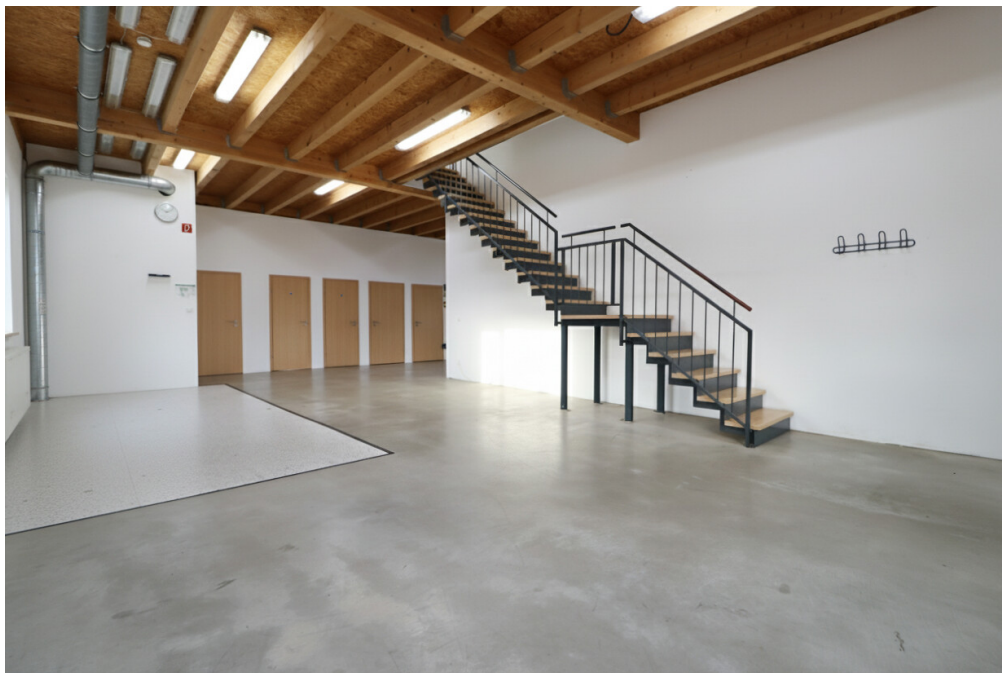
Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09191 - 69 84 74 0**

Selbstständiger Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim  
[forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com) | [www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)

Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim**

## **Ein erster Eindruck**

**Platz, Platz und noch mehr Platz!**

**Gemischte Immobilie: Betriebsgebäude plus Duplexwohnung mit großer Terrasse und Garten, Blick in das angrenzende Naturschutzgebiet.**

**Das Grundstück ist in seiner Bebaubarkeit nicht ausgenutzt und bietet die Möglichkeit einer Erweiterung. Zugelassene Nutzung: 50 % Wohnen und 50 % Gewerbefläche.**

**Fläche Wohnen EG und OG: ca. 155,83 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse im EG**

**Fläche Gewerbe EG und OG: ca. 314,61 m<sup>2</sup>**

**Ausbaureserve DG (vorgesehen für Gewerbe): ca. 218 m<sup>2</sup> Grundfläche (ohne Abzug von Schrägen)**

**Die Duplexwohnung ist sowohl von der Halle im OG als auch über einen separaten Wohnungseingang seitlich erschlossen, sodass die Wohneinheit als eigenständig betrachtet werden kann. Durch die rückwärtige Lage mit Terrasse, Garten und angrenzendem Naturschutzgebiet fühlt man sich wie in einer herkömmlichen Wohnlage. Durch die Ausweisung als Mischgebiet gestaltet sich die Lage im Allgemeinen auch hinsichtlich der Nachbarschaft sehr „wohnlich“. Man genießt einen herrlichen und uneingeschränkten Blick ins Grüne!**

**Die Gewerbefläche, der vordere Teil im EG und OG, wurde zuletzt als Ingenieurbüro im Bereich der Auftragsentwicklung elektronischer Systeme und Baugruppen genutzt. Im DG gibt es eine Ausbaureserve, die sowohl mit Elektrik als auch mit Wasseranschluss ausgestattet ist.**

**Interesse geweckt? Gerne arrangieren wir mit Ihnen gemeinsam eine Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns!**

**Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim**

## **Ausstattung und Details**

### **Gewerbe**

**Fußboden:** geschliffener Betonboden im EG, teilweise ESD-Boden sowie Laminat im OG

**Heizung:** Fußbodenheizung

**Fenster:** Doppel-/Isolierverglasung in Kunststoffausführung

**Serverraum, Starkstromanschlüsse**

### **Duplex-Wohnung**

**Fußboden:** Vinylboden im Wohnbereich, Fliesen im Flur sowie im Bad- und Küchenbereich im EG, Laminat im OG

**Heizung:** Fußbodenheizung (die Räume sind einzeln regulierbar)

**Fenster:** Doppel-/Isolierverglasung in Kunststoffausführung mit Rollläden

Die Terrasse vor dem Wohn-/Essbereich ist mit Betonplatten versehen. Seitlich befindet sich ein Nutzgarten sowie eine hübsche Hütte mit Freisitz, außerdem eine großzügige

Rasenfläche. Ein Brunnen im Gartenbereich ist zur Gartenbewässerung vorhanden.

**Ausbaureserve DG**

**Fußboden:** Laminat

**Fenster:** Doppel-/Isolierverglasung in Kunststoffausführung

**Elektrik:** komplett installiert (inkl. LAN und SAT). Außerdem gibt es einen direkten Zugangsschacht zum Serverraum.

### **Allgemein**

**Photovoltaikanlage mit 40 kWh auf dem Dach ohne Speicher, direkte Nutzung**

**Kamerasystem im Außenbereich rund um das Objekt**

Die Elektrik ist allgemein programmierbar gestaltet, d. h., über die installierte

Haussteuerung (SPS) lassen sich nahezu alle Lichtschalter sowie einige Steckdosen frei in ihrer Funktion belegen. Die aktuell aufgespielte Schalterdefinition kann zur Verfügung

gestellt und beliebig umgestaltet werden.

**2 Klimageräte (Elternschlafzimmer und Büro)**

**Abluftanlage im EG der Gewerbeeinheit**

Im Außenbereich vor dem Gebäude befinden sich mehrere Parkmöglichkeiten, seitlich des Gebäudes gibt es zusätzlich eine Wallbox.

Weitere Ausbaudetails entnehmen Sie bitte der vorhandenen Werkplanung, die wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen.

**Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim**

## **Alles zum Standort**

Ein Mischgebiet in der Büg bei Eggolsheim (laut Flächennutzungsplan eine „Mischbaufläche“) ist ein Bereich, in dem Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe nebeneinander zulässig sind, also eine Durchmischung von Wohnnutzung und leichten Betrieben wie Einzelhandel, Büros, Gaststätten oder Verwaltung, was zu einer lebendigen Nutzungsmischung führt. Durch die Nähe zur Fränkischen Schweiz ist ebenso ein hoher Freizeitwert gewährleistet.

**Entfernungen:**

**Erlangen: 21 km, ca. 17 Min.**

**Forchheim: 4,7 km, ca. 10 Min.**

**Nürnberg Flughafen: 37 km, ca. 33 Min.**

**Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26125076 - 91330 Eggolsheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Matthias Gebhardt**

---

**Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen**

**Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0**

**E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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