

Eggolsheim

## Office building with warehouse: 490 m<sup>2</sup> usable area, parking spaces and open space

*Property ID: 25125101*



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

**RENT PRICE: 4.400 EUR • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.500 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25125101 - 91330 Eggolsheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25125101 - 91330 Eggolsheim

## At a glance

Property ID	25125101
Floor	1
Rooms	6
Year of construction	2005
Type of parking	7 x Outdoor parking space

Rent price	4.400 EUR
Additional costs	200 EUR
Commission	Die Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete.
Total Space	ca. 491 m <sup>2</sup>
Condition of property	Like new
Usable Space	ca. 491 m <sup>2</sup>
Commercial space	ca. 77 m <sup>2</sup>
Rentable space	ca. 491 m <sup>2</sup>

Property ID: 25125101 - 91330 Eggolsheim

## Energy Data

Energy Source	Liquefied gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	09.07.2035	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25125101 - 91330 Eggolsheim

## The property



Property ID: 25125101 - 91330 Eggolsheim

## The property



Property ID: 25125101 - 91330 Eggolsheim

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Immobilien-  
bewertung –  
*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)

Property ID: 25125101 - 91330 Eggolsheim

## The property



### Ihre Immobilienexperten

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

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Property ID: 25125101 - 91330 Eggolsheim

## A first impression

Entdecken Sie diese vielseitige Gewerbeimmobilie, die keine Wünsche offenlässt!

Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für Ihr Unternehmen, inklusive 7 Stellplätze für Kunden oder Mitarbeiter. Im Inneren erwarten Sie moderne Büoräume, die perfekt für kreative Teams oder administrative Aufgaben geeignet sind, sowie ein geräumiger Lagerraum, der ausreichend Stauraum für Ihre Waren und Materialien bietet.

Ob Sie expandieren möchten oder auf der Suche nach einer flexiblen Lösung sind – hier finden Sie die perfekte Kombination - insgesamt stehen 491 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Die Lage ist optimal angebunden und bietet eine hervorragende Sichtbarkeit.

Das stilvolle Design, vom Architekten entworfen, lädt Kunden, Geschäftsfreunde und die Familie ein. Ein stilvolles Ambiente ist Garant für Geschäft und Lebensfreude. Genießen Sie Ruhe und eine freundliche Nachbarschaft.

Windgesteuerte Jalousien beschatten, öffnen aber auch den Blick nach draußen. Vom Wetter unabhängig zu sein ergibt ein gutes Gefühl. Die Zisterne speichert Wasser für die heißen Phasen des Sommers und hilft der Umwelt und dem Finanzbudget.

Repräsentative Immobilie (Baujahr 2005, neuwertig) mit Energieverbrauchsausweis für Nichtwohngebäude: Wärme 62,00 / Strom 22,00 kWh(m<sup>2</sup>·a), Flüssiggas. Effizient, modern und bereit für Ihre Ideen. Ausweis gültig bis 09.07.2035

Der Pächter rechnet direkt mit Gas- und Stromlieferanten ab. Die Gartenpflege, Räum- und Streupflichten werden vom Pächter übernommen.

Die Immobilie kann auch erworben werden.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25125101 - 91330 Eggolsheim

## Details of amenities

- Stilbewusste, charakteristische Baugestaltung
- Inspirierendes Arbeitsambiente
- Büro & Lager
- Erweiterung optional ausführbar
- Attraktives Umfeld

**Property ID: 25125101 - 91330 Eggolsheim**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Straße in der idyllischen Gemeinde Eggolsheim. Die Umgebung besticht durch eine harmonische Mischung aus grüner Natur, sanften Hügeln und gepflegten Wohnbereichen, die ein entspanntes und gleichzeitig naturnahes Wohnen ermöglichen.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem erreichbar, ebenso wie Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an die B505 und die nahegelegenen Bahnhöfe sorgt für eine schnelle Verbindung nach Forchheim, Bamberg oder Nürnberg, sodass sowohl Berufspendler als auch Freizeitliebhaber gleichermaßen profitieren.

Eggolsheim selbst punktet mit einem hohen Freizeitwert: Wander- und Radwege durch die fränkische Landschaft, historische Sehenswürdigkeiten sowie ein aktives Vereinsleben schaffen eine lebendige und zugleich naturnahe Wohnatmosphäre.

Die Lage vereint somit Ruhe, Natur und Lebensqualität – ideal für Unternehmer, Freiberufler, Familien, Paare oder alle, die ein Zuhause in einem charmanten, gut angebundenen Ort suchen.

Für Besucher stehen am Grundstück und in der Umgebung ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Property ID: 25125101 - 91330 Eggolsheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 62.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 22.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

**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.

**Property ID: 25125101 - 91330 Eggolsheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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