

Eggolsheim

# Duplex-Wohnung + Betriebsgebäude Terrasse + Garten, Blick in das Naturschutzgebiet

CODE DU BIEN: 25125114



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

PRIX D'ACHAT: 1.050.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.554 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125114
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2014

Prix d'achat	1.050.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 315 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

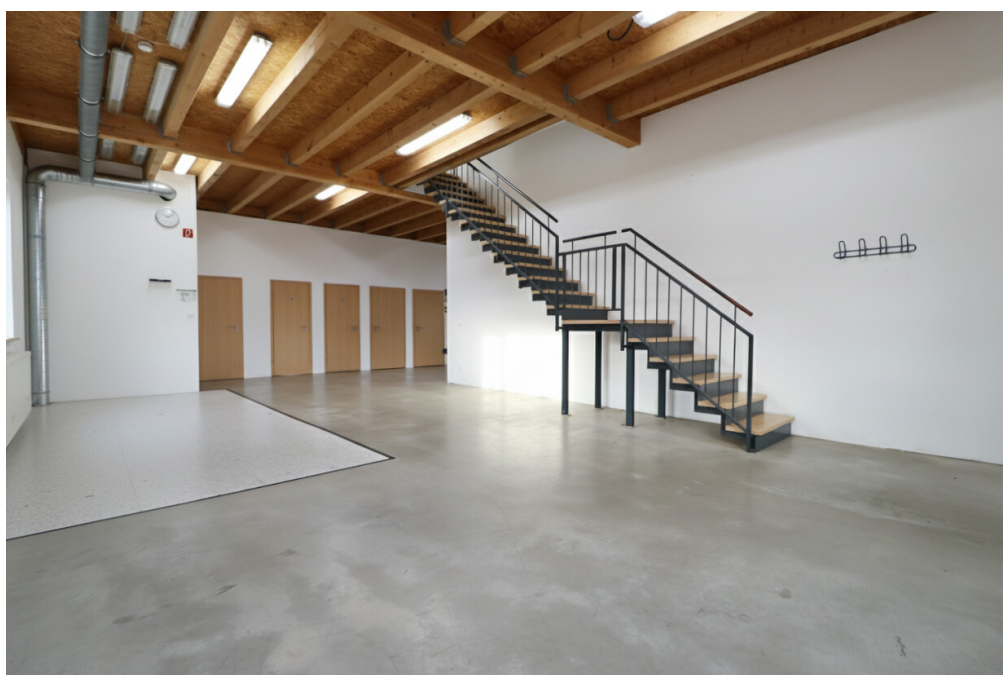
CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2035	Consommation finale d'énergie	7.56 kWh/m²a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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)



CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim

## La propriété



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



## 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)

**CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim**

## Une première impression

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!

**CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim**

## Détails des commodités

### 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 Gewerbeinheit

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.

**CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 7.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25125114 - 91330 Eggolsheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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