

Eggolsheim

Travailler - Vivre - Marvel

CODE DU BIEN: 25125070

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 1.390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.500 m²

CODE DU BIEN: 25125070 - 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: 25125070 - 91330 Eggolsheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125070
Surface habitable	ca. 175 m²
Etage	1
Pièces	6
Année de construction	2005
Place de stationnement	7 x surface libre

Prix d'achat	1.390.000 EUR
Office/Professional practice	Espace de bureau
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 491 m²
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 491 m²
Espace commercial	ca. 77 m²
Espace locatif	ca. 491 m²

CODE DU BIEN: 25125070 - 91330 Eggolsheim

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz liquide	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.07.2035	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25125070 - 91330 Eggolsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25125070 - 91330 Eggolsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25125070 - 91330 Eggolsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25125070 - 91330 Eggolsheim

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

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

CODE DU BIEN: 25125070 - 91330 Eggolsheim

La propriété



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 | www.von-poll.com/forchheim



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25125070 - 91330 Eggolsheim

Une première 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 Büroräume, die perfekt für kreative Teams oder administrative Aufgaben geeignet sind, sowie ein geräumiger Lagerraum, der ausreichend Stauraum für Ihre Waren und Materialien bietet. Ein besonderes Highlight: Die Immobilie bietet die Möglichkeit, Arbeiten und Wohnen auf einer Fläche zu vereinen – ideal für Unternehmer, die Flexibilität und Unabhängigkeit schätzen.

Gestalten Sie Wohn(t)räume in einer voluminösen Hülle - die Statik bietet Freiräume für kreative Menschen. Der Garten bietet Erweiterungspotential für weitere Ideen: Ein Anbau als Erweiterung, die Ruheoase mit oder ohne Pool.

Ob Sie expandieren möchten oder auf der Suche nach einer flexiblen Lösung sind – hier finden Sie die perfekte Kombination - insgesamt stehen 491 m² 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(m²·a), Flüssiggas. Effizient, modern und bereit für Ihre Ideen. Ausweis gültig bis 09.07.2035

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

CODE DU BIEN: 25125070 - 91330 Eggolsheim

Détails des commodités

- Stilbewusste, charakteristische Baugestaltung
- Inspirierendes Arbeitsambiente
- Arbeiten und Wohnen möglich
- Büro, Lager und stylisches Wohnpotential
- Erweiterung ausführbar
- Attraktives Umfeld mit Nähe zur Natur

CODE DU BIEN: 25125070 - 91330 Eggolsheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25125070 - 91330 Eggolsheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 62.00 kwh/(m²*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 22.00 kwh/(m²*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 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: 25125070 - 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

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

www.von-poll.com