

Eggolsheim

## Bürohaus mit Lagerhalle: 490 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Stellplätze und Freifläche

???????? ?????: 25125101



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

???? ?????: 4.400 EUR • ?????: 6 • ????? ??: 1.500 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25125101 - 91330 Eggolsheim

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ?????????: 25125101 - 91330 Eggolsheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25125101	???? ?????????	4.400 EUR
???????	1	??????????	200 EUR
????????	6	????????	
???? ?????????????	2005	???????? /	????? ?????????
????? ?????????????	7 x ???????????	????????????????	
	????? ?????????????	??????????	
		??????????	Die Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete.
		?????????? ??????	ca. 491 m <sup>2</sup>
		????????????????????	ca. 491 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????????? ??????	ca. 77 m <sup>2</sup>
		????????????????	ca. 491 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 25125101 - 91330 Eggolsheim

????????????? ???????????

???? ???????????	???????????????? ??????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
????????????? ???????????????? ???????? ??	09.07.2035	???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2005

???????? ??????????: 25125101 - 91330 Eggolsheim

?? ????????





???????? ?????: 25125101 - 91330 Eggolsheim

?? ???????



???????? ?????????: 25125101 - 91330 Eggolsheim

?? ?????????

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)

## 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)

???????? ???????? : 25125101 - 91330 Eggolsheim

?? ????????



## 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](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)



Finanzierung  
berechnen





??????? ???????? : 25125101 - 91330 Eggolsheim

??? ?????? ???????????

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.

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!

??????? ?????????: 25125101 - 91330 Eggolsheim

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25125101 - 91330 Eggolsheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25125101 - 91330 Eggolsheim

????? ??????????????

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.



???????? ??????????: 25125101 - 91330 Eggolsheim

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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