

Eggolsheim

# Der Traum vom Eigenheim beginnt hier - Charmanter Bungalow mit Garten und viel Gestaltungspotenzial

Αριθμός ακινήτου: 26125068



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 390.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 81 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 412 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim**

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

Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	26125068	???? ??????	390.000 EUR
???????????	ca. 81 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
?????????	1	???????	Kaufpreises
???? ????????????	1962	???????	???????, ?????,
????? ????????????	1 x ??????		???????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim

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

???? ??????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	22.06.2036	??????????	
????????????????		?????? ??????	396.80 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		??????????	
???? ??????????	????	??????????	H
		????????????	
		?????????? ?? ??	1962
		????????????	
		????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim

?? ???????



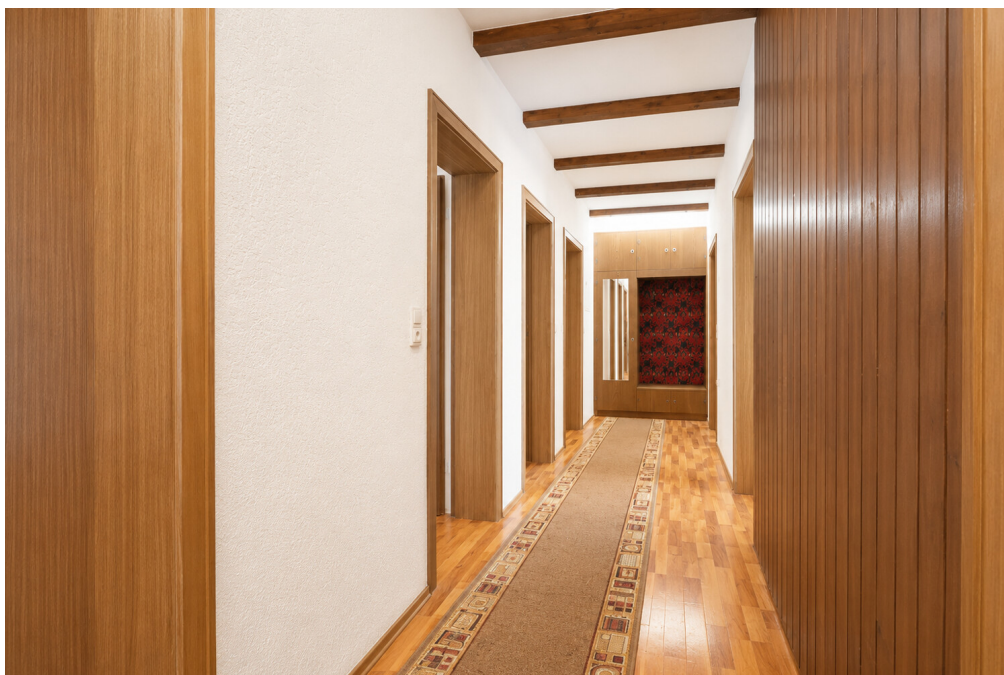
Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 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)

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



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)

Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim

?? ????????



## 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)

**Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim**

**???** **?????** **?????????**

Ganz nach dem Motto „klein, aber fein“ bietet dieser charmante Bungalow auf 81 m<sup>2</sup> die ideale Entwicklungsgrundlage für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen und dabei ihre persönlichen Vorstellungen einbringen möchten.

Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in einen kleinen Eingangsbereich, welcher in den zentralen Flur übergeht. Dieser dient als Verteiler zu sämtlichen Räumen und ermöglicht somit eine praktische Raumaufteilung.

Das Haus verfügt über insgesamt drei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen und individuell an Ihre Bedürfnisse angepasst werden können. Das Wohnzimmer überzeugt durch seine große Fensterfront, die den Raum mit viel Tageslicht versorgt und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre schafft. Die geräumige Küche verfügt über ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke und bietet die Möglichkeit, sie individuell und nach persönlichem Geschmack neu zu gestalten. Das kompakte Badezimmer verfügt über eine Dusche und bietet eine funktionale Ausstattung für den täglichen Bedarf. Zusätzlich gibt es hier noch einen Spitzboden, der praktischen Stauraum bietet.

Ergänzend bietet der Keller, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, auf vier verschiedenen Räumen. Auch die Garage ist direkt in das Kellergeschoss integriert und bietet einen komfortablen, wettergeschützten Zugang zum Haus. Darüber hinaus steht auf dem gepflasterten Hof eine weitere Stellplatzmöglichkeit zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten. Hier finden Hobbygärtner und Naturliebhaber ideale Voraussetzungen für Beete, den Anbau von Gemüse, Obst oder Kräutern sowie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erholung im Freien.

Mit seiner praktischen Raumaufteilung, dem liebevoll angelegten Garten und dem vorhandenen Entwicklungspotenzial bietet dieser Bungalow beste Voraussetzungen mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen ein ganz persönliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

**Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim**

**?????????????? ??? ????????**

- liebevoll angelegter Garten
- Garage
- Hof mit zusätzlicher Stellplatzmöglichkeit
- Terrasse
- Spitzboden
- Holzboden

**Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim**

**???** **???** **???** **???????????**

Das Haus befindet sich im Ortsteil Unterstürmig des Marktes Eggolsheim im oberfränkischen Landkreis Forchheim. Unterstürmig ist ein kleiner, dörflich geprägter Ortsteil mit ländlichem Charakter und ist durch eine familienfreundliche Atmosphäre und ein aufgelockertes, naturnahes Wohnumfeld gekennzeichnet. Das 412 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt innerhalb einer wenig befahrenen ruhigen Anliegerstraße, wodurch sich das Verkehrsaufkommen hauptsächlich auf den Anwohnerverkehr beschränkt.

Durch die nächstgelegene Bushaltestelle "Unterstürmig Ort", welche in wenigen Gehminuten erreichbar ist und den Bahnhof Eggolsheim bietet sich eine günstige Verkehrslage und eine direkte Anbindung an den öffentlichen Schienenverkehr in Richtung Bamberg, Forchheim, Erlangen und Nürnberg.

Die infrastrukturelle Versorgung erfolgt überwiegend über den Hauptort Eggolsheim. Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Metzgereien, Supermärkte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote. Kindergärten, eine Schule und weitere öffentliche Einrichtungen sind ebenfalls im Gemeindegebiet vorhanden und mit dem Pkw oder Fahrrad innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die medizinische Versorgung wird durch Arztpraxen in Eggolsheim und durch das Klinikum in Forchheim ergänzt. Insgesamt ist die Versorgungssituation trotz der dörflichen Lage also als gut einzustufen.

Darüber hinaus ermöglichen zahlreiche Feld- und Radwege eine unmittelbare Naherholung, sowie Freizeitaktivitäten in der Natur. In der näheren Umgebung befindet sich zudem das Gebiet der Liasgrube, das aufgrund seiner geologischen Besonderheiten und seiner ökologischen Bedeutung bekannt ist.

Insgesamt ist die Lage des Hauses durch eine ruhige und dörfliche Wohnsituation mit geringem Verkehrsaufkommen, einer guten regionalen Verkehrsanbindung und einem hohen Maß an Wohn- und Erholungsqualität gekennzeichnet. Die Kombination aus naturnahem Umfeld, gewachsener Ortsstruktur sowie der Nähe zu den infrastrukturellen Einrichtungen des Marktes Eggolsheim und der Stadt Forchheim macht die Lage insbesondere für Wohnzwecke attraktiv und verleiht ihr einen insgesamt ausgewogenen Charakter zwischen ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit der zentralen Versorgungseinrichtungen.

**Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 91330 Eggolsheim**

**????? ?????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26125068 - 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)**