

Eggolsheim

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

Número da propriedade: 25125114



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 2.554 m²

Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25125114	Preço de compra	1.050.000 EUR
Área	ca. 160 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado campo único		
Quartos	5		
Quartos	3	Área útil	ca. 315 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	2014		

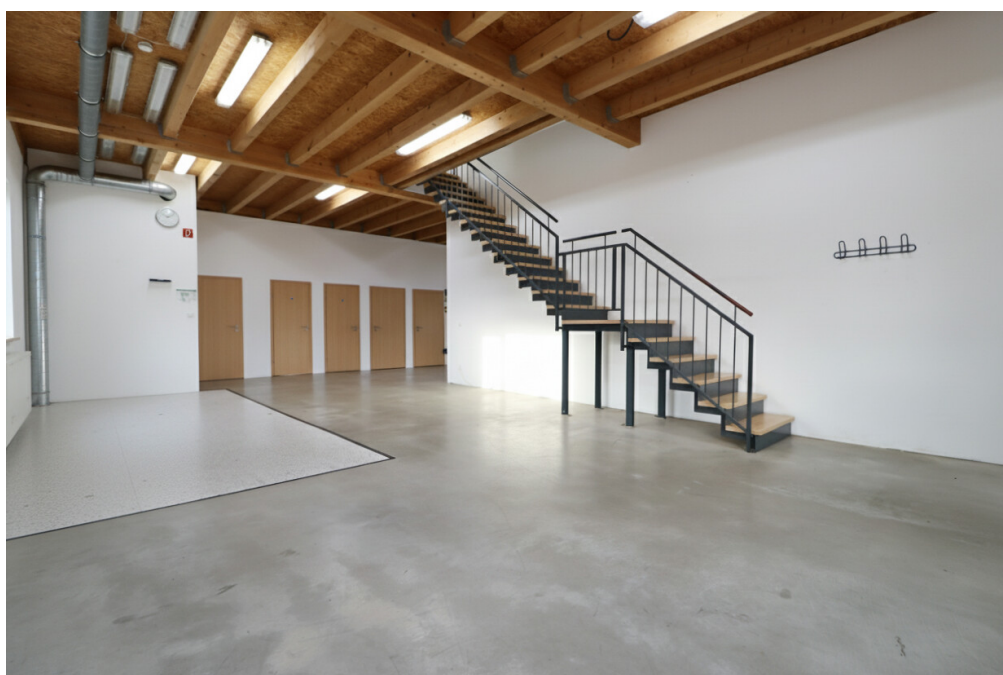
Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	18.12.2035	Consumo final de energia	7.56 kWh/m²a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

O imóvel



Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

O imóvel



Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

O imóvel



Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

O imóvel



Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

O imóvel



Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

O imóvel



Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

O imóvel



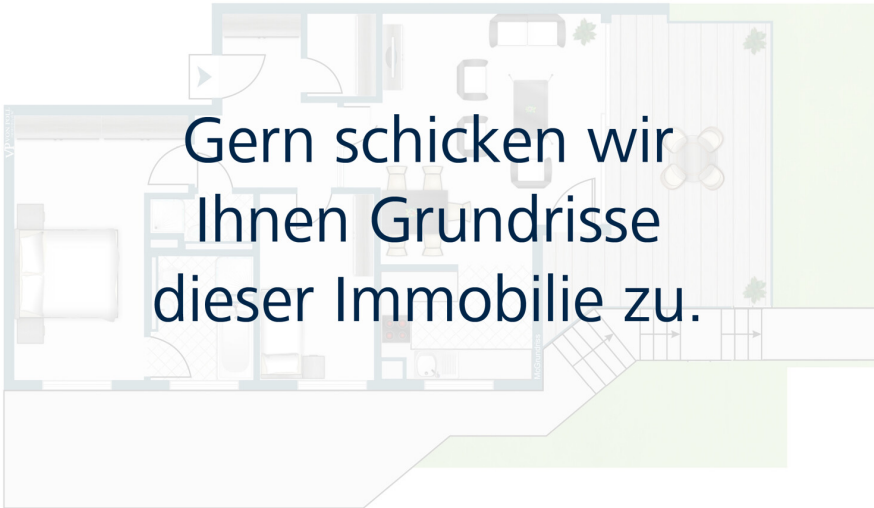
Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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 | www.von-poll.com/forchheim

Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

O imóvel



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

Uma primeira impressão

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 m² zzgl. Terrasse im EG

Fläche Gewerbe EG und OG: ca. 314,61 m²

Ausbaureserve DG (vorgesehen für Gewerbe): ca. 218 m² 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!

Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 7.56 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25125114 - 91330 Eggolsheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com