Eggolsheim

# Historischer Maximalanspruch

***Objektnummer: 25125046***

**KAUFPREIS:** 1.995.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 850 m$^2$ • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 4.404 m$^2$

**Objektnummer: 25125046 - 91330 Eggolsheim**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25125046 - 91330 Eggolsheim**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25125046 |
| Wohnfläche | ca. 850 m² |
| Dachform | Krüppelwalmdach |
| Zimmer | 11 |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1890 |
| Stellplatz | 4 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.995.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016 |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25125046 - 91330 Eggolsheim**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Befeuerung | Elektro | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |

**Objektnummer: 25125046 - 91330 Eggolsheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25125046 - 91330 Eggolsheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25125046 - 91330 Eggolsheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25125046 - 91330 Eggolsheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25125046 - 91330 Eggolsheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25125046 - 91330 Eggolsheim**

# Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen zu einem einzigartigen Anwesen, das zwei außergewöhnliche historische Immobilien vereint: ein Herrenhaus aus dem Jahr 1890 und eine liebevoll sanierte historische Mühle. Beide bieten ein unvergleichliches Wohn- und Arbeitsambiente und vereinen den Charme vergangener Zeiten mit modernen Annehmlichkeiten. Das Anwesen besticht durch ca. 850 m² Wohnfläche auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 4.404 m². Beim Betreten des Anwesens empfängt Sie eine repräsentative Auffahrt, die direkt zum imposanten Haupteingang führt. Der großzügige Eingangsbereich beeindruckt mit hohen Decken und historischen Stuckverzierungen, während die aufwändig restaurierte Treppenanlage ein besonderes Highlight darstellt. Mittig finden Sie das Treppenhaus mit einem modernen Aufzug. Im Herrenhaus finden Sie im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss jeweils eine großzügige 3-Zimmerwohnung. Im Dachgeschoss ist der Schlafbereich der Hauptwohnung. Die historische Mühle zeigt ungeahnte Möglichkeiten: Voluminöse Etagen können luxuriöse Einheit sein, aber auch einzelne Wohnungen bieten. Das Erdgeschoss ist mehr Showroom, das Obergeschoss ein kleines Fitnessstudio. Eine Küche mit Essbereich auf 90 m² Wohnfläche? Das Dach und die Dachspitze als Spielräume für die Kinder, Atelier oder Gästezimmer? Im Kellergeschoss befindet sich neben den typischen Abstellräumen auch ein großzügiger Weinkeller, der optimale Lagerbedingungen für Ihre besten Tropfen bietet. Die sanierte Mühle fügt sich nahtlos in das Ensemble ein und bietet großzügige Räume mit bis zu 90 m² Fläche und über 3 Metern Raumhöhe. Die im Ensembleschutz stehende Substanz wurde liebevoll erhalten und um moderne Technik wie Wasserkraft und Photovoltaikanlagen ergänzt, die für eine nachhaltige und autarke Energieversorgung sorgen. Ein weiteres Highlight ist der historische Sandsteinstadel, der vielfältige Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der weitläufige Außenbereich des Hauses bietet ausreichend Raum für Freizeitaktivitäten. Alter Baumbestand, gepflegte Rasenflächen sowie romantische Sitzmöglichkeiten laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Eine automatische Bewässerungsanlage im Garten hinter dem Haus erleichtert die Pflege der zahlreichen Pflanzen und sorgt für eine immergrüne und gepflegte Gartenlandschaft. Eine Terrasse mit direktem Zugang vom Haus aus bietet sich bestens für gemütliche Abende mit Familie und Freunden an. Das abgeschlossene Grundstück umfasst vier Garagen und zusätzliche Stellplätze. Die wunderschön angelegte Parkanlage mit gepflegtem Rasen, idyllischen Sitzecken, farbenfrohen Sträuchern und einem zentralen Schwimmsee mit Steg lädt zum Entspannen ein und macht die Mühle zu einem besonderen Ort, an dem man das Leben in vollen Zügen genießen kann. Das Liebhaberstück liegt in einer gut erreichbaren Lage, die eine schnelle Anbindung zu den umliegenden Städten und wichtigen Infrastrukturpunkten

gewährleistet. Gleichzeitig befindet sich die Immobilie in einer grünen und ansprechenden Umgebung, die viel Natur und Erholung bietet. Diese einmalige Immobilie ist ideal für Familien, die ein hochwertiges und großzügiges Zuhause suchen, sowie für Unternehmer, die ein repräsentatives Anwesen schätzen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Kapitalanleger, Aufteiler? Die Summe der einzelnen Teile ist viel mehr als das Ensemble. Fragen Sie uns nach den Möglichkeiten. Bitte haben Sie Verständnis, dass die Eigentümer sehr großen Wert auf Diskretion legen und wissen möchten, wer sich für die Immobilie interessiert. Deshalb benötigen wir Antworten zu Ihrer Person/Familie.

**Objektnummer: 25125046 - 91330 Eggolsheim**

# Ausstattung und Details

- Badesee
- 4 Garagen
- 5 Parkplätze
- Aufzug
- elektronisches Einfahrtstor
- Bewässerungsanlage
- parkähnliches Grundstück
- denkmalgeschützte Scheune mit Photovoltaikanlage
- Wasserkraftwerk
- selbstgepflegter Garten
- historische Mühlenelemente

**Objektnummer: 25125046 - 91330 Eggolsheim**

# Alles zum Standort

Lage: Eggolsheim ist eine ländliche Gegend, umgeben von Natur und kleinen Ortschaften. Es bietet eine ruhige und entspannte Wohnumgebung, dennoch in Reichweite größerer Städte. Die Brückenstraße liegt zentral im Ort und ist von Wohnbebauung, kleinen Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs umgeben. Verkehrsanbindung: 1. **Straßenanbindung**: Eggolsheim hat eine gute Anbindung an die Autobahn **A73**, die die Städte Bamberg und Nürnberg verbindet. Über die A73 ist man in ca. 30 Minuten in Bamberg und in etwa 40 Minuten in Nürnberg. Auch die Bundesstraße **B470** ist in der Nähe, die eine wichtige Verbindung in der Region darstellt. 2. **Öffentlicher Nahverkehr**: Eggolsheim verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Nürnberg–Bamberg. Es gibt regelmäßige **Regionalbahnverbindungen** in Richtung Bamberg, Forchheim und Nürnberg, was die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr komfortabel macht. Von Eggolsheim aus ist der **Bahnhof Forchheim** in wenigen Minuten zu erreichen, von wo aus man auch den **Regional-Express** nutzen kann. 3. **Flughafen**: Der nächstgelegene größere Flughafen ist der **Flughafen Nürnberg** (etwa 40 km entfernt), der über die A73 sowie den öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen ist.

**Objektnummer: 25125046 - 91330 Eggolsheim**

# Sonstige Angaben

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.

**Objektnummer: 25125046 - 91330 Eggolsheim**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d  Erlangen
E-Mail: erlangen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com