Eggolsheim

Projektierte Etagenwohnung zur individuellen Gestaltung - Nutzung Badesee und Park

CODE DU BIEN: 25125034

PRIX D'ACHAT: 355.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 89 m^2 • **PIÈCES:** 1

CODE DU BIEN: 25125034 - 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: 25125034 - 91330 Eggolsheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125034
Surface habitable	ca. 89 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	1
Année de construction	1890

Prix d'achat	355.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Refait à neuf
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25125034 - 91330 Eggolsheim

Informations énergétiques

Source d'alimentation	Électrique	Certification énergétique	Legally not required

CODE DU BIEN: 25125034 - 91330 Eggolsheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25125034 - 91330 Eggolsheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25125034 - 91330 Eggolsheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25125034 - 91330 Eggolsheim

Une première impression

Exklusive 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit direktem Zugang zum Badesee und Park – Historischer Charme trifft moderne Eleganz Diese stilvolle 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Jahr 1890 wurde umfassend modernisiert und vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 98 m² bietet sie ein beeindruckendes Loft-Ambiente mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten. Offenes Wohnkonzept mit Potenzial zur individuellen Gestaltung Aktuell verfügt die Wohnung über einen großen, offenen Raum ohne separate Räume oder ein Badezimmer. Das offene Konzept bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Umgestaltung, sodass ein Schlafzimmer und ein Badezimmer nach Ihren Wünschen integriert werden können. Zudem gibt es einen Zugang zu einem oberen Geschoss, das zusätzlich erworben und ausgebaut werden kann – ideal, um den Wohnraum zu erweitern und noch mehr Individualität zu schaffen. Historischer Charme & moderne Ausstattung Die hohen Decken mit sichtbaren Balken verleihen der Wohnung eine besondere Atmosphäre und unterstreichen ihren einzigartigen Charakter. Die Immobilie ist barrierearm über einen Aufzug erreichbar, und ein elektronisches Einfahrtstor sorgt für zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre. Besonders hervorzuheben ist das integrierte Wasserkraftwerk, das eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet. Natur & Erholung direkt vor der Tür Der parkähnliche Gemeinschaftsgarten sowie der nahegelegene Badesee bieten eine perfekte Balance zwischen Natur und modernem Wohnkomfort. Optional steht eine Garage für 25.000 € oder ein Stellplatz für 15.000 € zur Verfügung. Historischer Charme trifft auf moderne Sanierung Das Gebäude wurde 2016 umfassend kernsaniert, wobei hochwertige Materialien und exzellente Handwerkskunst zum Einsatz kamen. Historische Mühlenelemente erinnern an die bewegte Vergangenheit und verleihen der Immobilie ihren einzigartigen Charakter. Leben in einer der begehrtesten Lagen Diese besondere 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss vereint stilvolles Wohnen mit einzigartiger Architektur und einer herausragenden Lage. Auch als Kapitalanlage ist dieses Objekt äußerst attraktiv. Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause zu präsentieren!

CODE DU BIEN: 25125034 - 91330 Eggolsheim

Détails des commodités

- Badesee
- 4 Garagen (kann erworben werden)
- 5 Parkplätze (kann erworben werden)
- Aufzug
- elektronisches Einfahrtstor
- Bewässerungsanlage
- parkähnliches Grundstück
- Wasserkraftwerk
- selbstgepflegter Garten
- historische Mühlenelemente

CODE DU BIEN: 25125034 - 91330 Eggolsheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25125034 - 91330 Eggolsheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25125034 - 91330 Eggolsheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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