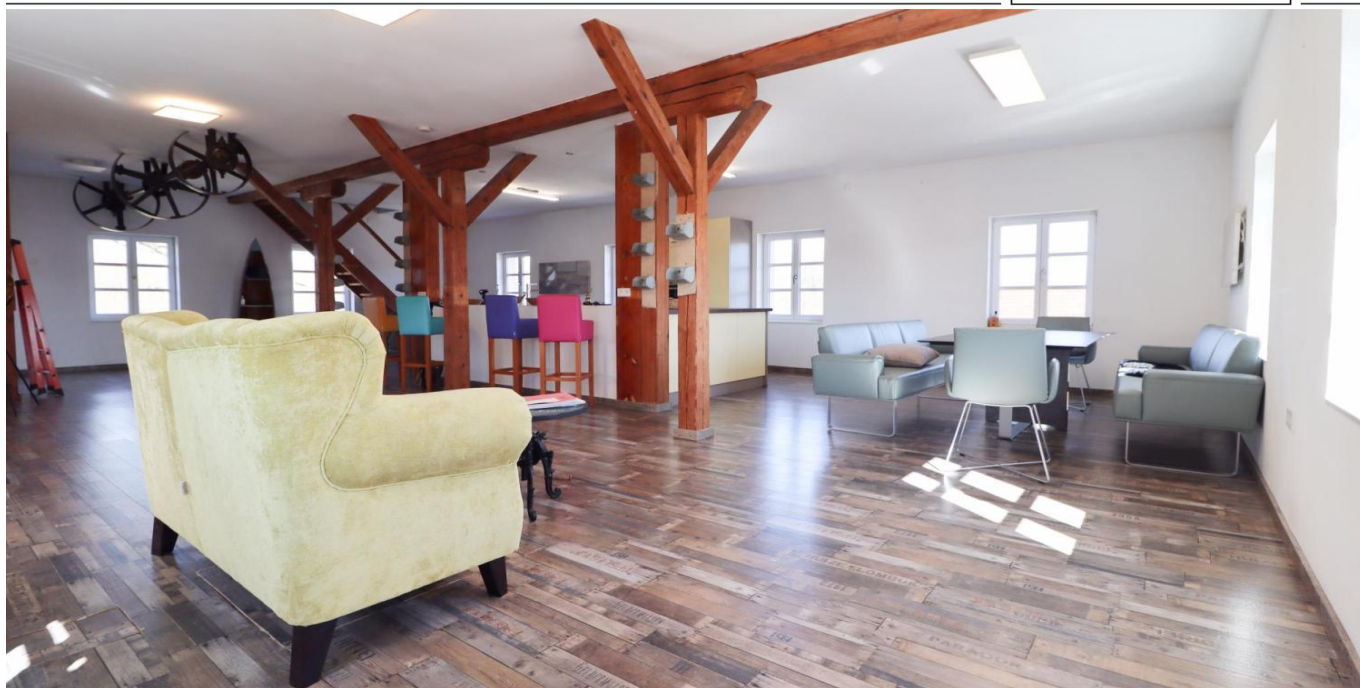


Eggolsheim

# Projektierte Etagenwohnung zur individuellen Gestaltung - Nutzung Badesee und Park

VP azonosító: 25125034



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

VÉTELÁR: 355.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 89 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25125034 - 91330 Eggolsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25125034 - 91330 Eggolsheim

## Áttekintés

VP azonosító	25125034	Vételár	355.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 89 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Tet? formája	Konyttet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	1	Modernizálás / Felújítás	2016
ÉPÍTÉS ÉVE	1890	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
		Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25125034 - 91330 Eggolsheim

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás

Elektromosság

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelez?

VP azonosító: 25125034 - 91330 Eggolsheim

## Az ingatlan





VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP azonosító: 25125034 - 91330 Eggolsheim

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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)



VP azonosító: 25125034 - 91330 Eggolsheim

## Az ingatlan



### 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



### 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)

VP azonosító: 25125034 - 91330 Eggolsheim

## Az els? benyomás

Exklusive 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit direktem Zugang zum Badensee 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 m<sup>2</sup> 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 Badensee 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!



VP azonosító: 25125034 - 91330 Eggolsheim

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25125034 - 91330 Eggolsheim

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 25125034 - 91330 Eggolsheim

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25125034 - 91330 Eggolsheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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