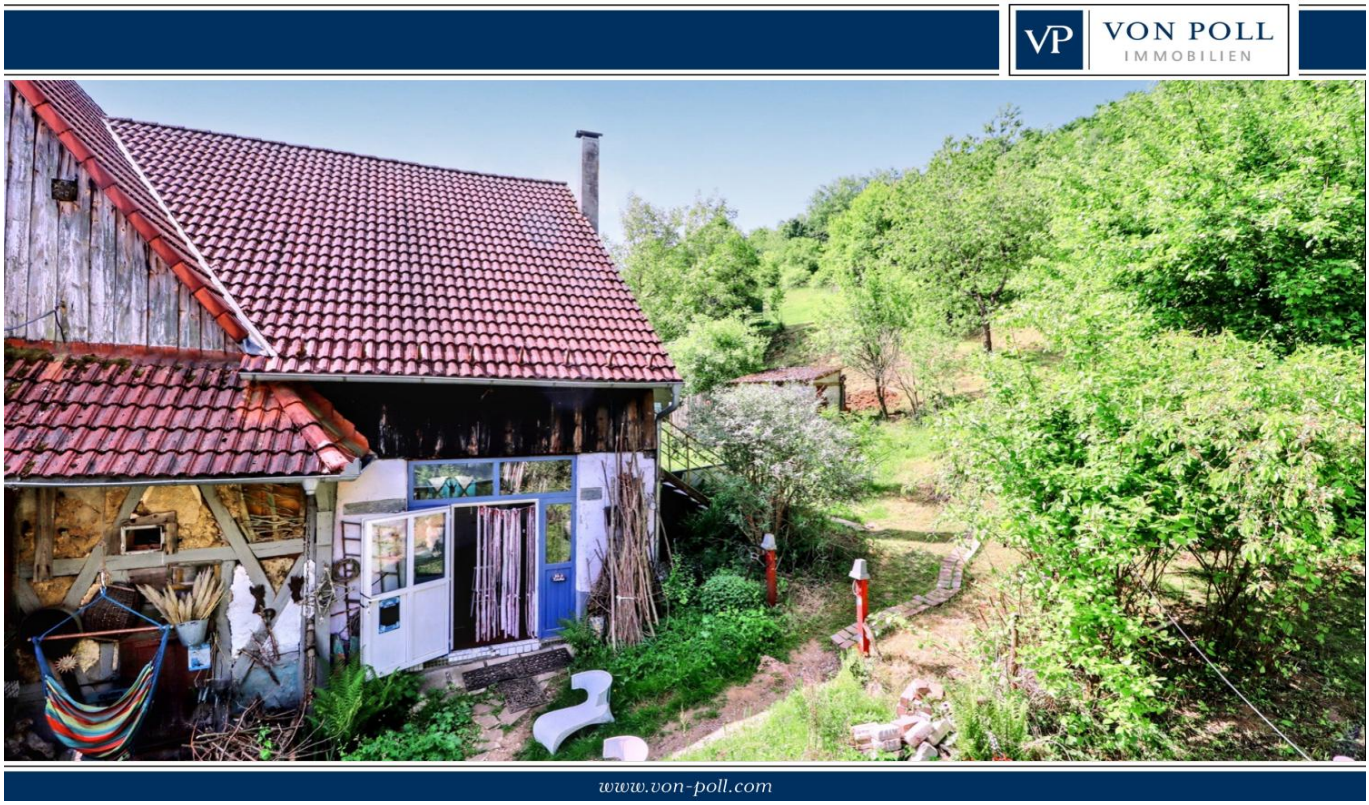
Eggolsheim

Natur - Reich auf 30.000m²

VP azonosító: 25125058



VÉTELÁR: 520.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 120 m² • **FÖLDTERÜLET:** 30.000 m²

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

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

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Áttekintés

VP azonosító	25125058
Hasznos lakótér	ca. 120 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
ÉPÍTÉS ÉVE	1890

Vételár	520.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	T?zhely
Energiaforrás	fa
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.06.2035

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	141.89 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1890

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25125058 - 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

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Az elso benyomás

Dieses außergewöhnliche Anwesen ist ein wahres Refugium für Selbstverwirklicher, Naturmenschen und Menschen mit dem Wunsch nach autarkem Leben im Einklang mit der Umwelt. Auf einer Fläche von rund 30.000 Quadratmetern erstreckt sich eine einmalige Kombination aus Wald, Obstwiesen, Weiden und einem liebevoll angelegten, großen Schwimmteich. Der Garten wurde als „ausgezeichneter vogelfreundlicher Garten“ vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz prämiert und bietet Lebensraum für zahlreiche Vogelarten, Insekten und Wildtiere – eine wahre Naturoase mit hohem ökologischen Wert. Das Grundstück ist ideal geeignet für Selbstversorgung, Tierhaltung und landwirtschaftliche Nutzung. Ob Kühe, Pferde, Alpakas, Ziegen, Hühner oder Bienen – die Flächen sind perfekt vorbereitet und nutzbar. Auch die Zucht von Fischen lässt sich im eigenen Teich verwirklichen. Dank der Anerkennung als privilegierte landwirtschaftliche Hofstelle besteht nicht nur baurechtlicher Spielraum, sondern auch ein Anrecht auf staatliche Förderungen sowie Zugang zu landwirtschaftlichen Prämien, wie der Grünlandförderung. Die Voraussetzungen für ökologischen Landbau, Permakultur oder nachhaltige Kleinviehhaltung sind hier in hohem Maß gegeben. Zum Anwesen gehören ein Haupthaus mit etwa 120 m² Wohnfläche sowie ein separates Gartenhaus mit rund 25 m² Nutzfläche. Drei große Glashäuser ermöglichen den ganzjährigen Anbau von Obst und Gemüse und unterstützen eine unabhängige Lebensweise. Eine geräumige Scheune steht für Lagerung, Werkstatt, Maschinen oder als Unterbringung für Oldtimer zur Verfügung. Im Untergeschoss der Scheune liegt ein gemauerter Wein- und Bierkeller – funktional, kühl und historisch zugleich. Dieses Anwesen ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Lebensraum voller Möglichkeiten, Rückzugsort und Wirkungsstätte in einem. Ein Platz, der Raum für Visionen bietet und mit seiner natürlichen Kraft inspiriert. Wer ein echtes Stück Natur sucht und gleichzeitig Gestaltungsfreiheit für Landwirtschaft, Selbstversorgung oder kreative Lebenskonzepte wünscht, findet hier das ideale Fundament.

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Részletes felszereltség

Eigene Quellen:
Das Grundstück verfügt über drei eigene Quellen, zusätzlich zur gemeindlichen Wasser und Abwasserversorgung.
Wohnhaus mit ca. 120 m² Wohnfläche:
Ein solides, gepflegtes Hauptgebäude mit zwei separaten Haupteingängen – ideal für Familien oder Paare mit dem Wunsch nach individuellem Gestaltungsspielraum und Erweiterungspotenzial.
Die verbauten Doppelisolierglasfenster sorgen zudem für eine angenehme Wohnatmosphäre und gute Energieeffizienz.
Große Scheune:
Vielseitig nutzbar als Lager, Werkstatt, Stall oder Garage, auch für Oldtimer geeignet.
Gewölbekeller unter der Scheune:
Historischer Wein- und Bierkeller mit idealem Klima zur Lagerung
Nebengebäude - Gartenhaus:
Ein separates, charmantes Gartenhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Atelier, Gästehaus oder privater Rückzugsort. Das Gartenhaus wurde im Jahr 2021 komplett erbaut und im Jahr 2024 mit neuen Doppelisolierglasfenstern und Fenstertüren ausgestattet, die für viel Helligkeit und modernen Komfort sorgen.
Nebengebäude - Carport:
Der 2021 errichtete, großzügige Carport mit eigener Zufahrt (Südostseite) eignet sich ideal zum Unterstellen von Maschinen, Traktoren, Heuballen, Brennholz oder auch einem Wohnmobil.
Nebengebäude - Drei angebaute Glashäuser:
Ermöglichen ganzjährigen Gemüse- und Kräuteranbau – ideal für Selbstversorgung.
Die Kaltglasgewächshäuser an der Süd- und Ostseite des Hauses sind mit Einfachverglasung ausgestattet und fungieren zugleich als passive Wärmequelle – eine ideale Unterstützung der Heizleistung und förderlich für ein angenehmes Mikroklima im Innen- und Außenbereich.
Heizung:
Im Erdgeschoss erfolgt die Beheizung über eine Festbrennstoffkessel-Heizanlage mit Stückholz – eine effiziente und umweltfreundliche Lösung.
Im Dachgeschoss sorgt ein hochwertiger Einzelofen der Marke Jøtul (Sparkochofen, angeschafft 2023) für wohlige Wärme. Dieser erfüllt die Anforderungen der aktuellen Heizverordnung und vereint Funktionalität mit modernem Design.
Zusätzlich wurde 2024 ein Solarthermielüfter installiert, der Küche und Wohnzimmer mit frischer Luft versorgt und durch passive Solarenergie zur Temperierung beiträgt.

Großer Schwimmteich:
Natürlich angelegtes Biotop für Mensch und Tier – lädt zum Baden, Entspannen und Beobachten ein.
Erweiterungspotenzial für Wohnraum:
Ferienhaus oder weitere Nebengebäude.
30.000 m² Gesamtfläche:
Weiden, Wald, Streuobstwiesen und Gärten bieten Raum für Tierhaltung, Anbau und Rückzug.
Privilegierte landwirtschaftliche Hofstelle:
Ermöglicht Förderungen, steuerliche Vorteile und erweiterte bauliche Nutzung.
Grünlandprämienfähig:
Das Grundstück erfüllt die Voraussetzungen für EU-Förderprogramme.
Auszeichnung als vogelfreundlicher Garten:
Offiziell prämiert durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz.
Ideal für Tierhaltung und Fischzucht:
Perfekt geeignet für Kühe, Pferde, Alpakas, Ziegen, Hühner, Bienen oder Fischzucht im Teich.
Uneinsehbarer Garten:
Absolute Privatsphäre mit natürlichem Sichtschutz durch Bäume und Hecken.
Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:
Ob Selbstversorgung, Permakultur, therapeutische Arbeit oder kreatives Leben – alles ist möglich.

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Minden a helyszínr?l

Tiefenstürmig ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Eggolsheim im oberfränkischen Landkreis Forchheim. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Fränkischen Schweiz bietet der Ort eine harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit zentraler Infrastrukturen. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Feldern und charakteristischen Felsformationen, die typisch für die Region sind. Zahlreiche Wander- und Radwege führen direkt durch die Natur und laden zu Freizeitaktivitäten in ruhiger Umgebung ein. Besonders Naturfreunde und Erholungssuchende schätzen die hohe Lebensqualität und die entspannte Atmosphäre in Tiefenstürmig. Die nächstgelegene S-Bahn-Station sowie Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung befinden sich im rund 8 km entfernten Buttenheim. Ein Kindergarten ist im benachbarten Drüggendorf vorhanden, Grundschule und weitere ärztliche Einrichtungen finden sich in Eggolsheim. Weiterführende Schulen wie Gymnasium, Realschule und Fachoberschule (FOS) sind im nahegelegenen Ebermannstadt ansässig. Zahlreiche traditionelle Biergärten und Gaststätten in den umliegenden Dörfern laden zum Verweilen ein. Die UNESCO-Weltkulturerbestadt Bamberg ist ebenfalls gut erreichbar und erweitert das kulturelle und städtische Angebot der Region. Trotz der ländlichen Lage ist Tiefenstürmig verkehrstechnisch gut angebunden. Über die nahegelegene Bundesstraße B470 sowie die Autobahn A73 sind sowohl Forchheim (ca. 10 Minuten Fahrtzeit) als auch Bamberg (ca. 20 Minuten) schnell erreichbar. Der Bahnhof in Eggolsheim bietet zudem eine direkte Anbindung an das regionale Bahnnetz. Im nahen Eggolsheim finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie Gastronomiebetriebe. Ergänzt wird das Angebot durch das reiche kulturelle und sportliche Vereinsleben der Gemeinde. Nächste S-Bahn sowie Versorgungsläden und Ärzte befinden sich in Buttenheim (ca. 8 km). Kindergarten gibt es in Drüggendorf, Grundschule und Ärzte in Eggolsheim. Weiterführende Schulen (Gymnasium, Realschule, FOS) sind in Ebermannstadt angesiedelt. Biergärten und Gaststätten finden sich in den umliegenden Dörfern. Die Weltkulturerbestadt Bamberg ist ebenfalls gut erreichbar. Tiefenstürmig eignet sich ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber, die ein Leben im Grünen schätzen, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu wollen.

VP azonosító: 25125058 - 91330 Eggolsheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 141.89 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25125058 - 91330 Eggolsheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com