Eggolsheim

Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang zu Badesee und Park

CODICE OGGETTO: 25125031

PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 113 m² • **VANI:** 4

CODICE OGGETTO: 25125031 - 91330 Eggolsheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25125031 - 91330 Eggolsheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25125031
Superficie netta	ca. 113 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1890

Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25125031 - 91330 Eggolsheim

Dati energetici

Fonte di alimentazione	Elettrico	Certificazione energetica	Legally not required

CODICE OGGETTO: 25125031 - 91330 Eggolsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125031 - 91330 Eggolsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125031 - 91330 Eggolsheim

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

CODICE OGGETTO: 25125031 - 91330 Eggolsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125031 - 91330 Eggolsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125031 - 91330 Eggolsheim

Una prima impressione

Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang zum Badesee und Park – Historischer Charme trifft moderne Eleganz

Diese komplett modernisierte Erdgeschosswohnung in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1890 vereint gekonnt den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 113 m² bietet sie sowohl Paaren als auch Familien ein stilvolles Zuhause, das gehobenes Wohnen auf höchstem Niveau verspricht.

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist der separate, direkte Eingang, der Ihnen Privatsphäre und Unabhängigkeit garantiert – ideal für diejenigen, die besonderen Wert auf einen individuellen Zugang legen.

Die lichtdurchfluteten Räume bestechen durch ihr durchdachtes Design und eine harmonische Gestaltung. Der offene Wohnbereich schafft ein einladendes Ambiente und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen großen Essbereich – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Insgesamt verfügt die Wohnung über vier Zimmer, darunter zwei großzügige Schlafzimmer, die genügend Raum für individuelle Rückzugsorte bieten.

Ein Highlight der Wohnung ist das luxuriöse Badezimmer: Hochwertige Materialien und exklusive Armaturen verleihen dem Raum ein elegantes, entspannendes Flair, das den Alltag zu einem besonderen Erlebnis macht.

Genießen Sie den parkähnlichen Gemeinschaftsgarten sowie den nahegelegenen Badesee, die für Entspannung im Grünen sorgen. Diese Kombination aus Natur und Komfort macht die Wohnung zu einem einzigartigen Wohnrefugium.

Zur Wohnung gehört optional eine Garage für 25.000 € oder ein Stellplatz für 15.000 €, wodurch die Flexibilität und Mobilität weiter erhöht wird.

Die moderne Ausstattung der Wohnung umfasst unter anderem einen Aufzug, der eine barrierearme Nutzung ermöglicht, sowie ein elektronisches Einfahrtstor für zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre. Besonders hervorzuheben ist das integrierte Wasserkraftwerk, das eine nachhaltige Energieversorgung garantiert und den Umweltaspekt unterstreicht.

Die gelungene Verbindung von Tradition und Moderne spiegelt sich in jeder Ecke der Wohnung wider. Das Gebäude wurde 2016 umfassend kernsaniert, wobei besonderes Augenmerk auf hochwertige Materialien und exzellente Handwerkskunst gelegt wurde. Historische Mühlenelemente erinnern an die bewegte Geschichte des Gebäudes und verleihen der Immobilie ihren einzigartigen Charakter.

Erleben Sie eine perfekte Symbiose aus historischem Flair und modernem Komfort in einer begehrten Lage. Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung zu zeigen!

Aufgrund der hervorragenden Lage eignet sich dieses Objekt auch ideal für Kapitalanleger.

CODICE OGGETTO: 25125031 - 91330 Eggolsheim

Dettagli dei servizi

- Park und Badeseezugang
- Aufzug
- elektronisches Einfahrtstor
- Bewässerungsanlage
- Wasserkraftwerk
- selbstgepflegter Garten
- historische Mühlenelemente
- separate Eingangstür

CODICE OGGETTO: 25125031 - 91330 Eggolsheim

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25125031 - 91330 Eggolsheim

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25125031 - 91330 Eggolsheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Gebhardt

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com