

Eggolsheim

## Arbeiten - Wohnen - Staunen

CODICE OGGETTO: 25125083

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25125083 - 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: 25125083 - 91330 Eggolsheim

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |                                                                           |
|---------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25125083               | Prezzo d'acquisto      | 1.390.000 EUR                                                             |
| Superficie netta    | ca. 175 m <sup>2</sup> | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 6                      |                        |                                                                           |
| Anno di costruzione | 2005                   |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 7 x superficie libera  | Superficie commerciale | ca. 491 m <sup>2</sup>                                                    |
|                     |                        | Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
|                     |                        | Superficie lorda       | ca. 491 m <sup>2</sup>                                                    |
|                     |                        | Superficie commerciale | ca. 77 m <sup>2</sup>                                                     |
|                     |                        | Superficie affittabile | ca. 491 m <sup>2</sup>                                                    |

CODICE OGGETTO: 25125083 - 91330 Eggolsheim

## Dati energetici

|                           |             |                                                       |                                     |
|---------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Gas liquido | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 09.07.2035  |                                                       |                                     |
| VALIDO FINO A             |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |

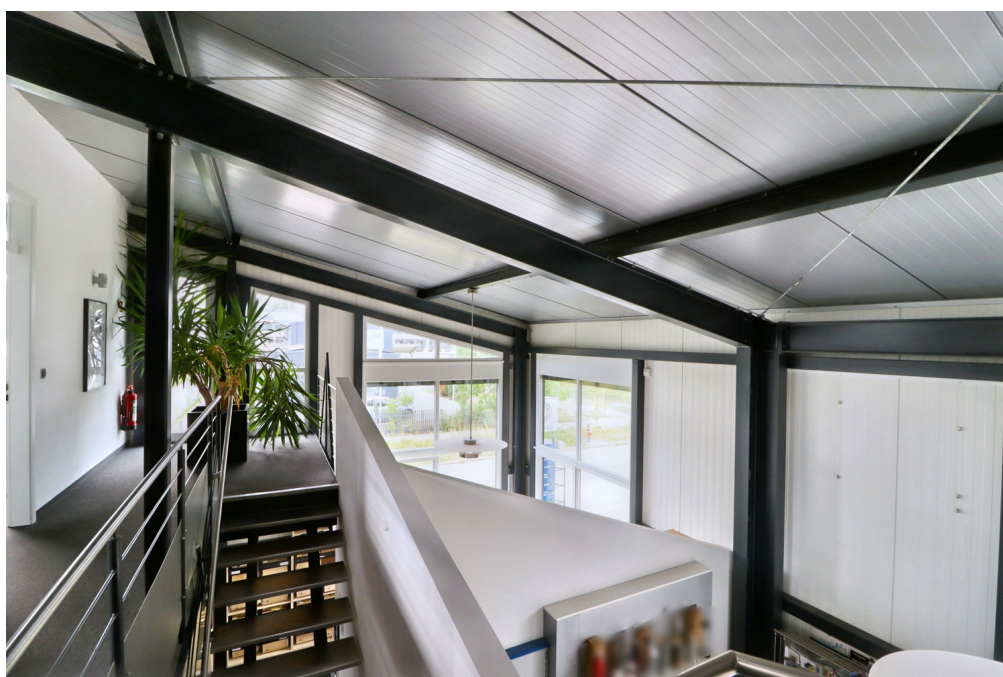
CODICE OGGETTO: 25125083 - 91330 Eggolsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125083 - 91330 Eggolsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125083 - 91330 Eggolsheim

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODICE OGGETTO: 25125083 - 91330 Eggolsheim

## La proprietà

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)

VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung – 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)



CODICE OGGETTO: 25125083 - 91330 Eggolsheim

## La proprietà



### 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



**CODICE OGGETTO: 25125083 - 91330 Eggolsheim**

## Una prima impressione

Entdecken Sie diese vielseitige Gewerbeimmobilie, die keine Wünsche offenlässt! Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für Ihr Unternehmen, inklusive 7 Stellplätze für Kunden oder Mitarbeiter. Im Inneren erwarten Sie moderne Büroräume, die perfekt für kreative Teams oder administrative Aufgaben geeignet sind, sowie ein geräumiger Lagerraum, der ausreichend Stauraum für Ihre Waren und Materialien bietet. Ein besonderes Highlight: Die Immobilie bietet die Möglichkeit, Arbeiten und Wohnen auf einer Fläche zu vereinen – ideal für Unternehmer, die Flexibilität und Unabhängigkeit schätzen.

Gestalten Sie Wohn(t)räume in einer voluminösen Hülle - die Statik bietet Freiräume für kreative Menschen. Der Garten bietet Erweiterungspotential für weitere Ideen: Ein Anbau als Erweiterung, die Ruheoase mit oder ohne Pool.

Ob Sie expandieren möchten oder auf der Suche nach einer flexiblen Lösung sind – hier finden Sie die perfekte Kombination - insgesamt stehen 491 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Die Lage ist optimal angebunden und bietet eine hervorragende Sichtbarkeit. Das stilvolle Design, vom Architekten entworfen, lädt Kunden, Geschäftsfreunde und die Familie ein. Ein stilvolles Ambiente ist Garant für Geschäft und Lebensfreude. Genießen Sie Ruhe und eine freundliche Nachbarschaft.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 25125083 - 91330 Eggolsheim**

## Dettagli dei servizi

Licht und Raum! Lufträume und großflächige Glasfronten fluten die Räume mit Licht und geben die besondere Atmosphäre.

Diese vielseitige Lagerhalle bietet eine optimale Lösung für Ihr Gewerbe und überzeugt durch ihre durchdachte Ausstattung. Die Halle ist mit Starkstrom versorgt, was sie ideal für industrielle oder technische Anwendungen macht. Für Pausen und Erholung steht eine Terrasse zur Verfügung, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Der Pausenraum ist mit einer modernen Küche ausgestattet, sodass Mitarbeiter bequem versorgt werden können. Das integrierte IT-Netzwerk sorgt für eine zuverlässige Verbindung und erleichtert die tägliche Arbeit. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, auch in den kälteren Monaten.

Die Tür ist pulverbeschichtet, was für eine langlebige und robuste Optik sorgt. Die Leichtmetallbauweise verleiht der Immobilie eine moderne und stabile Struktur.

Insgesamt bietet diese Lagerhalle eine funktionale und hochwertige Ausstattung, die vielfältigen Anforderungen gerecht wird.

Windgesteuerte Jalousien beschatten, öffnen aber auch den Blick nach draußen. Vom Wetter unabhängig zu sein ergibt ein gutes Gefühl. Die Zisterne speichert Wasser für die heißen Phasen des Sommers und hilft der Umwelt und dem Finanzbudget.

**CODICE OGGETTO: 25125083 - 91330 Eggolsheim**

## Tutto sulla posizione

Schnell auf der Autobahn und/oder am Bahnhof, der internationale Flughafen Nürnberg ist nur ca. 30 Fahrminuten entfernt. Würzburg, Bamberg und Frankfurt sind sehr gut erreichbar. Auch Schwerverkehr findet den Weg zu dieser sehr ruhigen Gewerbeansiedlung. Die nahe Natur bietet Ruhe und Erholung satt. Für Freunde der Muse ist die Lage ideal für kreative Entwicklungen. Forchheim liegt gleich nebenan und bietet die wichtige Grund-Infrastruktur. Für Besucher stehen am Grundstück und in der Umgebung ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25125083 - 91330 Eggolsheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 62.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 22.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25125083 - 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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