Eggolsheim

Aus alt mach WOW – Bungalow mit Garten und echtem Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26125068



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 412 m²

Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26125068
Wohnfläche	ca. 81 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	390.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	396.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Die Immobilie

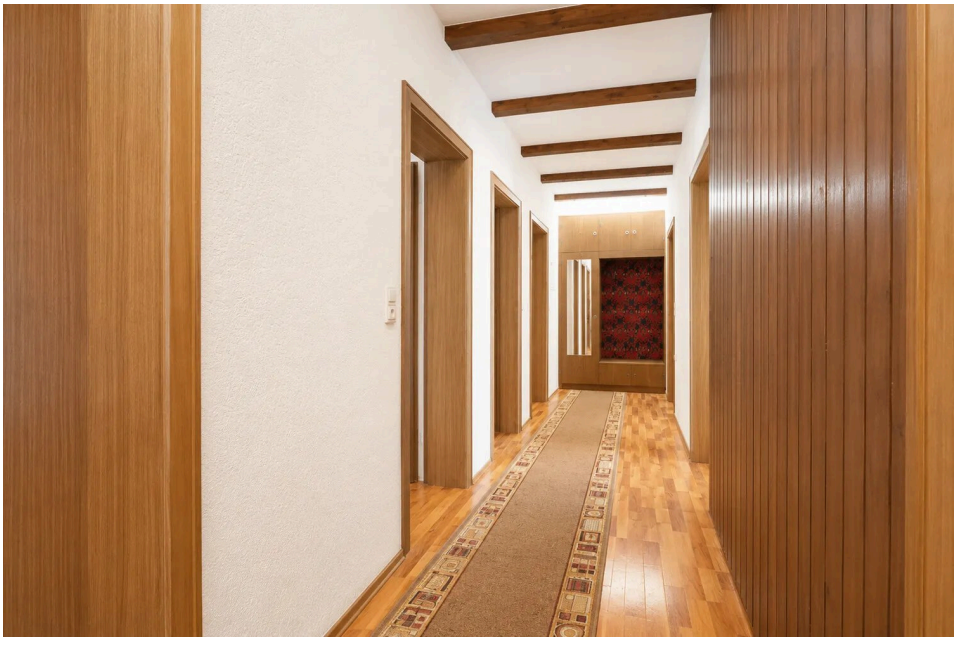




Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Die Immobilie



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

Partner-Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim
forchheim@von-poll.com | www.von-poll.com/forchheim

Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Ein erster Eindruck

Warum weiter von den eigenen vier Wänden träumen, wenn hier die Chance auf ein eigenes Zuhause wartet?

Dieser charmante Bungalow mit ca. 81 m² Wohnfläche richtet sich an alle, die nicht nach einer schlüsselfertigen Hochglanzimmobilie suchen, sondern lieber selbst anpacken und mit handwerklichem Geschick aus einem soliden Bestand ihr ganz persönliches Zuhause schaffen möchten. Gerade für Käufer, die ihr Budget bewusst einsetzen und dafür Eigenleistung einbringen möchten, bietet die Immobilie eine spannende Alternative.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in einen kleinen Eingangsbereich, der in den zentralen Flur übergeht. Von hier aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar – kompakt, praktisch und ohne unnötig verschenkte Fläche.

Insgesamt stehen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Das Wohnzimmer punktet mit einer großzügigen Fensterfront und viel Tageslicht. Auch die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke und wartet darauf, nach den eigenen Vorstellungen modernisiert und gestaltet zu werden. Ein kompaktes Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzlicher Spitzboden als praktische Stauraumreserve ergänzen das Raumangebot.

Noch mehr Möglichkeiten bietet das Kellergeschoss mit insgesamt vier Räumen. Ob Werkstatt, Hobbybereich, Vorrat, Lager oder zusätzlicher Stauraum – hier ist Platz für Ideen und Projekte. Besonders praktisch: Die Garage ist direkt in das Kellergeschoss integriert und ermöglicht einen wettergeschützten Zugang ins Haus. Eine weitere Stellplatzmöglichkeit befindet sich auf dem gepflasterten Hof.

Auch der Garten bietet reichlich Potenzial. Statt eines perfekt durchgestylten Außenbereichs bekommen Sie hier die Möglichkeit, selbst kreativ zu werden: Gemüsebeete, Spielfläche, Terrasse, Rückzugsort oder ein kleines Gartenparadies – gestalten Sie den Außenbereich so, wie er zu Ihrem Leben passt.

Dieser Bungalow ist nichts für jemanden, der nur noch die Möbel aufstellen möchte. Er ist für Menschen, die Möglichkeiten erkennen, selbst mit anpacken und ihr Budget lieber in die eigenen Ideen investieren.

Mit handwerklichem Geschick, Kreativität und etwas Einsatz kann hier aus 81 m² ein Zuhause entstehen, das am Ende wirklich Ihres ist.

Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Ausstattung und Details

- liebevoll angelegter Garten
- Garage
- Hof mit zusätzlicher Stellplatzmöglichkeit
- Terrasse
- Spitzboden
- Holzboden

Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im Ortsteil Unterstürmig des Marktes Eggolsheim im oberfränkischen Landkreis Forchheim. Unterstürmig ist ein kleiner, dörflich geprägter Ortsteil mit ländlichem Charakter und ist durch eine familienfreundliche Atmosphäre und ein aufgelockertes, naturnahes Wohnumfeld gekennzeichnet. Das 412 m² große Grundstück liegt innerhalb einer wenig befahrenen ruhigen Anliegerstraße, wodurch sich das Verkehrsaufkommen hauptsächlich auf den Anwohnerverkehr beschränkt.

Durch die nächstgelegene Bushaltestellt "Unterstürmig Ort", welche in wenigen Gehminuten erreichbar ist und den Bahnhof Eggolsheim bietet sich eine günstige Verkehrslage und eine direkte Anbindung an den öffentlichen Schienenverkehr in Richtung Bamberg, Forchheim, Erlangen und Nürnberg.

Die infrastrukturelle Versorgung erfolgt überwiegend über den Hauptort Eggolsheim. Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Metzgereien, Supermärkte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote. Kindergärten, eine Schule und weitere öffentliche Einrichtungen sind ebenfalls im Gemeindegebiet vorhanden und mit dem Pkw oder Fahrrad innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die medizinische Versorgung wird durch Arztpraxen in Eggolsheim und durch das Klinikum in Forchheim ergänzt. Insgesamt ist die Versorgungssituation trotz der dörflichen Lage also als gut einzustufen.

Darüber hinaus ermöglichen zahlreiche Feld- und Radwege eine unmittelbare Naherholung, sowie Freizeitaktivitäten in der Natur. In der näheren Umgebung befindet sich zudem das Gebiet der Liasgrube, das aufgrund seiner geologischen Besonderheiten und seiner ökologischen Bedeutung bekannt ist.

Insgesamt ist die Lage des Hauses durch eine ruhige und dörfliche Wohnsituation mit geringem Verkehrsaufkommen, einer guten regionalen Verkehrsanbindung und einem hohen Maß an Wohn- und Erholungsqualität gekennzeichnet. Die Kombination aus naturnahem Umfeld, gewachsener Ortsstruktur sowie der Nähe zu den infrastrukturellen Einrichtungen des Marktes Eggolsheim und der Stadt Forchheim macht die Lage insbesondere für Wohnzwecke attraktiv und verleiht ihr einen insgesamt ausgewogenen Charakter zwischen ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit der zentralen Versorgungseinrichtungen.

Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26125068 - 91330 Eggolsheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com