





Eckdaten

Baujahr	***1929***
Zustand	***Modernisiert***

Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Heizungsart	***Fussboden***
Befeuerung	***Öl***
Gartennutzung	
Breitband Internet	***Art***
Unterkellert	***Keller***
Fahrradraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***27.07.2036***
Energiebedarf	***260.60***
Energieträger	***Öl***
Energieeffizienzklasse	***H***
Baujahr	***1929***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Eggolsheim bietet als moderner, idyllischer Markt im oberfränkischen Landkreis Forchheim die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Metropolanbindung.

Top-Erreichbarkeit:
Perfekte Verkehrsanbindung an die Autobahn A73 ("Frankschnellweg") für schnelle Wege nach Bamberg, Erlangen und Nürnberg.

Der Markt Eggolsheim bietet eine hervorragende Lebensqualität für alle Generationen, die die Balance zwischen naturnahem Wohnen und bester Infrastruktur schätzen. Besonders Familien und Paare profitieren hier von einem ländlich geprägten Umfeld, ohne auf modernen Komfort verzichten zu müssen.

Bildung & Betreuung direkt vor Ort Für den Nachwuchs ist im Gemeindegebiet bestens gesorgt.

Neben der modernen Grund- und Mittelschule Eggolsheim, die ein umfassendes Ganztags- und Mittagsbetreuungsangebot bereithält, sichern mehrere Kindertagesstätten eine ländlich-familiäre und flexible Betreuung. Dazu zählen unter anderem die renommierte Kindertagesstätte St. Martin mit ihren Krippen- und Kindergartengruppen sowie die moderne KiTa Sportfeldspatzen. Weiterführende Schulzweige wie Realschulen und Gymnasien liegen im direkt angrenzenden Forchheim und sind über den öffentlichen Nahverkehr optimal angebunden.

Beste Nahversorgung für den Alltag. Die tägliche Versorgung ist im Hauptort absolut unkompliziert. Mit großen, modernen Märkten von REWE und Netto ist der komfortable Wocheneinkauf gesichert. Lokale Traditionsbetriebe wie Bäckereien und Metzgereien liefern frische, regionale Produkte direkt in der Nachbarschaft. Abgerundet wird die exzellente Infrastruktur durch eine lückenlose medizinische Versorgung vor Ort, die durch ansässige Allgemeinmediziner, Zahnärzte und eine eigene Apotheke getragen wird.

Sport, Freizeit und Natur vor der Haustür Der Freizeitwert in Eggolsheim ist außergewöhnlich hoch. Sportbegeisterte finden im SV DJK Eggolsheim e.V., dem größten Verein des Marktes, ein riesiges Angebot, das von Fußball und Basketball über Tennis und Turnen bis hin zu Trendsportarten reicht. Zentrale Anlaufpunkte für das rege Vereinsleben sind das weitläufige Sportgelände „Am Sportfeld“ sowie die moderne Eggerbach-Halle für Indoor-Aktivitäten und kulturelle Events.

Wer die Natur liebt, startet direkt vor der Haustür auf die idyllischen Rad- und Wanderwege entlang des Regnitztals und des Main-Donau-Kanals. Zudem liegt die weltbekannte Fränkische Schweiz mit ihren Kletterfelsen und Wanderrouten in direkter Schlagdistanz. Den Abend lässt man hier traditionell in den urigen Brauereigasthöfen und Bierkellern der Region ausklingen, die die fränkische Lebensart perfekt widerspiegeln.

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses wunderschöne freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1929 mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 197 m² auf 497 m² großem Grundstück in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend von Eggolsheim, präsentieren zu dürfen.

Mit viel Liebe zum Detail wurde das Haus 1990 umfassend renoviert und zu einem modernen und zugleich gemütlichen Zuhause gestaltet. Auch in den darauffolgenden Jahren wurde die Immobilie stets liebevoll gepflegt, laufend Instand gehalten und immer wieder durch Renovierungen und Erneuerungen auf den aktuellen Stand gebracht. Bereits beim Betreten des Grundstücks vermittelt der liebevoll angelegte Außenbereich einen ersten Eindruck von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie. Ein gepflasterter Weg führt seitlich zum Eingang des Hauses.

Im Erdgeschoss erwarten Sie helle und freundlich gestaltete Wohnräume. Hochwertige Fliesen in ansprechender Holzoptik sorgen für eine warme und wohnliche Atmosphäre. In der modernen Küche wurden helle Fliesen verlegt, die den freundlichen Charakter des Raumes zusätzlich unterstreichen.

Ein besonderes Highlight des Erdgeschosses sind die beiden Terrassen. Während die rückwärtige Terrasse von der Küche aus erreichbar ist und einen schönen Blick in den Garten bietet, gelangen Sie vom Wohnzimmer auf die vordere gelegene, ebenfalls geflieste Terrasse. Diese ist mit einem modernem Glasvorbau überdacht und lädt dazu ein, die Zeit im Freien bei nahezu jedem Wetter zu genießen.

Das moderne Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche, einer Badewanne sowie einem Waschtisch ausgestattet. Auch der Anschluss für die Waschmaschine befindet sich hier. Direkt daneben steht Ihnen ein separates Gäste-WC mit Waschbecken zur Verfügung. Ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt, rundet diese Etage ab.

Über eine elegante weiße Holztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier befinden sich insgesamt fünf weitere Räume, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die Räume sind mit einem warmen, dunklen Laminatboden ausgestattet und vermitteln eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre.

Auch auf dieser Etage steht Ihnen ein weiteres Tageslichtbad zur Verfügung. Dieses ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet.
Ein weiteres Highlight ist der überdachte und gefliester Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt und einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien bietet.

Über eine weitere Holztreppe gelangen Sie schließlich in den ausgebauten Spitzboden. Dieser bietet zusätzlichen Stauraum und schafft somit ausreichend Platz für all die Dinge, die nicht täglich benötigt werden.
Das Haus ist zudem teilweise unterkellert. Ein kleiner Kellerraum ist bequem über die Treppe im Inneren des Hauses erreichbar und beherbergt die Heizungsanlage.

Auch für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Direkt rechts angrenzend an das Wohnhaus befinden sich eine Garage sowie ein davor errichteter Carport, sodass Ihnen geschützte Stellmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Ein weiterer praktischer Vorteil: Durch die Garage gelangen Sie bequem in den rückwärtigen Bereich des Anwesens und somit direkt in den Garten.

Fazit:
Dieses liebevoll renovierte Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit einer warmen und gemütlichen Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung, die modernen Ausstattungsdetails sowie die schönen Außenbereiche mit zwei Terrassen, einem liebevoll angelegten Garten und einem überdachten Balkon machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für Familien, die viel Platz und ein angenehmes Wohnambiente zu schätzen wissen.

Bitte rufen Sie nicht an und senden Sie uns das jeweilige, in den Portalen vorhandene, Anfrageformular vollständig ausgefüllt.
Wir melden uns umgehend.

Ausstattung

- 497 m² Grundstück mit Wohlfülgarten

- ca. 197 m² Wohnfläche

- ruhige Lage

- 1990 umfassend renoviert

- ca. 40 m² Nutzfläche

- 2 x Terrasse - gefliest

- 1 Balkon

- 2 Bäder 1 Gäste WC

- 9 Zimmer

- Spitzboden ausgebaut

- Garage

- Carport

- Einzug kurzfristig möglich

- laut Telekom ist eine Internetgeschwindigkeit von bis zu 100MBit/s möglich

- Tiere erlaubt

Sonstiges

Geldwäschegesetz:
Als Immobilienmakler sind wir verpflichtet nach § 2 und § 10 Geldwäschegesetz (GwG) bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners (Käufer und Verkäufer) festzustellen und zu überprüfen.
Wir müssen deshalb bei natürlichen Personen, nach § 11 GwG, die Daten mittels einer Kopie Ihres Personalausweises festhalten.
Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht.
Das Geldwäschegesetz fordert, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen für fünf Jahre aufbewahren muss.

Sie möchten einen Finanzierungsvergleich ?

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne nehmen sich unsere Fachleute (bankenunabhängig) Zeit für Sie. Sie werden von den Konditionen und Möglichkeiten überrascht sein !

Ihr Nachbar, ein Verwandter, ein Arbeitskollege oder Ihr Sportsfreund möchte eine Immobilie verkaufen ? Unsere Liste an interessierten Käufern ist groß.

In beiden Fällen belohnen wir Sie mit einer lukrativen TIPP-Geber-Provision !
Rufen Sie uns unter 09194 / 795 66 11 an oder mailen Sie uns info@bartosch-immobilien.com

Weiterhin suchen wir bebaubare Grundstücke von 250 bis 250000 m².
Ebenfalls kaufen wir sanierungsbedürftige Ein- und Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen.

Sprechen Sie uns an - wir reagieren und bezahlen schnell.
Es gelten Die AGB's von BARTOSCH Immobilien.

Alle Angaben beruhen sich auf Aussagen des Vermieters/Verkäufers/Eigentümers oder eines Dritten.

Der Makler übernimmt keine Haftung - Irrtum vorbehalten !


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


JOOP!
BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien

Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



So erhalten Sie Exposé und Besichtigungstermin:

1. Anfrage senden
Anfrage direkt über das Immobilienportal oder unserer Webseite stellen.
Bitte mit vollständigen Angaben: Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail Adresse.

2. Exposè automatiosch erhalten
Sie erhalten umgehend eine E-Mail mit dem Link zum Exposé.

3. Linke bestätigen
Bedignungen bestätigen - Exposé öffnen.
Kostenlos. Mit allen relevanten Informationen zur Immobilie.

4. Besichtigung vereinbaren
Nach Bestätigung unserer Bedingungen melden wir uns zeitnah bei Ihnen.

Hinweis: Es ist immer hilfreich, wenn Sie das Exposé und den 360° Rundgang (soweit verfügbar) vor der Besichtigung gründlich anzuschauen.

Anweisung Exposé