



## 91330 Eggolsheim

Beheizbare Lager- und Produktionshalle mit Hochregalen, Starkstrom & großzügiger Außenfläche

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**1.725 €**

Kaltmiete

**750 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK),  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))



### Flächen & Zimmer

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Lagerfläche        | 213 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche  | 750 m <sup>2</sup> |
| Zimmer             | 3                  |
| Stellplätze        | 3                  |
| vermietbare Fläche | 213                |

### Preise & Kosten

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Netto-Kaltmiete      | 1.725 € |
| Kaltmiete            | 1.725 € |
| Nebenkosten          | 75 €    |
| Heizkosten enthalten | ✗       |
| Betriebskosten netto | 75 €    |
| Summe Miete netto    | 1.725 € |
| Mietpreis / qm       | 7,74 €  |
| provisionspflichtig  | ✓       |
| Aussen-Courtage      | Die     |
| Kautionstext         | 2       |

### Energieausweis

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Art                  | Verbrauch     |
| gültig bis           | 09.07.2035    |
| Baujahr (Haus)       | 2005          |
| Wärmewert            | 62.00         |
| Gebäudeart           | Nichtwohngebä |
| Primär-Energieträger | FLUESSIGGAS   |
| Stromwert            | 22.00         |

### Allgemeine Infos

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| gewerbliche Nutzung möglich | ✓ |
|-----------------------------|---|

**Zustand**

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2005      |
| Verkaufstatus | offen     |
| Zustand       | neuwertig |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- Stilbewusste, charakteristische Baugestaltung
- Lager
- Erweiterung optional möglich
- Attraktives Umfeld



## Beschreibung

Entdecken Sie diese vielseitig nutzbare Lagerhalle!

Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für Ihr Unternehmen und verfügt über drei Stellplätze für Kunden oder Mitarbeiter. Im Inneren erwarten Sie moderne, staubfreie, trockene und beheizbare Lagerräume.

Der Standort ist gut erreichbar und verkehrsgünstig gelegen. Das 2005 errichtete Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Ein Energieverbrauchsausweis für Nichtwohngebäude liegt vor: Wärme: 62,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Strom: 22,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieträger: Flüssiggas. Er ist gültig bis zum 09.07.2035.

Die Gas- und Stromkosten werden vom Pächter direkt mit den Versorgungsunternehmen abgerechnet. Die Pflege der Außenanlagen sowie die Räum- und Streupflichten übernimmt ebenfalls der Pächter.

Benötigen sie zusätzliche Büroräume? Optional können Sie 268 m<sup>2</sup> Büroräume anmieten. Ein Erwerb der Immobilie ist ebenfalls möglich.

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Straße in der idyllischen Gemeinde Eggolsheim. Die Umgebung besticht durch eine harmonische Mischung aus grüner Natur, sanften Hügeln und gepflegten Wohnbereichen, die ein entspanntes und gleichzeitig naturnahes Wohnen ermöglichen.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem erreichbar, ebenso wie Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an die B505 und die nahegelegenen Bahnhöfe sorgt für eine schnelle Verbindung nach Forchheim, Bamberg oder Nürnberg, sodass sowohl Berufspendler als auch Freizeitliebhaber gleichermaßen profitieren.

Eggolsheim selbst punktet mit einem hohen Freizeitwert: Wander- und Radwege durch die fränkische Landschaft, historische Sehenswürdigkeiten sowie ein aktives Vereinsleben schaffen eine lebendige und zugleich naturnahe Wohnatmosphäre.

Die Lage vereint somit Ruhe, Natur und Lebensqualität – ideal für Unternehmer, Freiberufler, Familien, Paare oder alle, die ein Zuhause in einem charmanten, gut angebundenen Ort suchen.

Für Besucher stehen am Grundstück und in der Umgebung ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

## Sonstige Angaben

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 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** VON POLL  
IMMOBILIEN



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

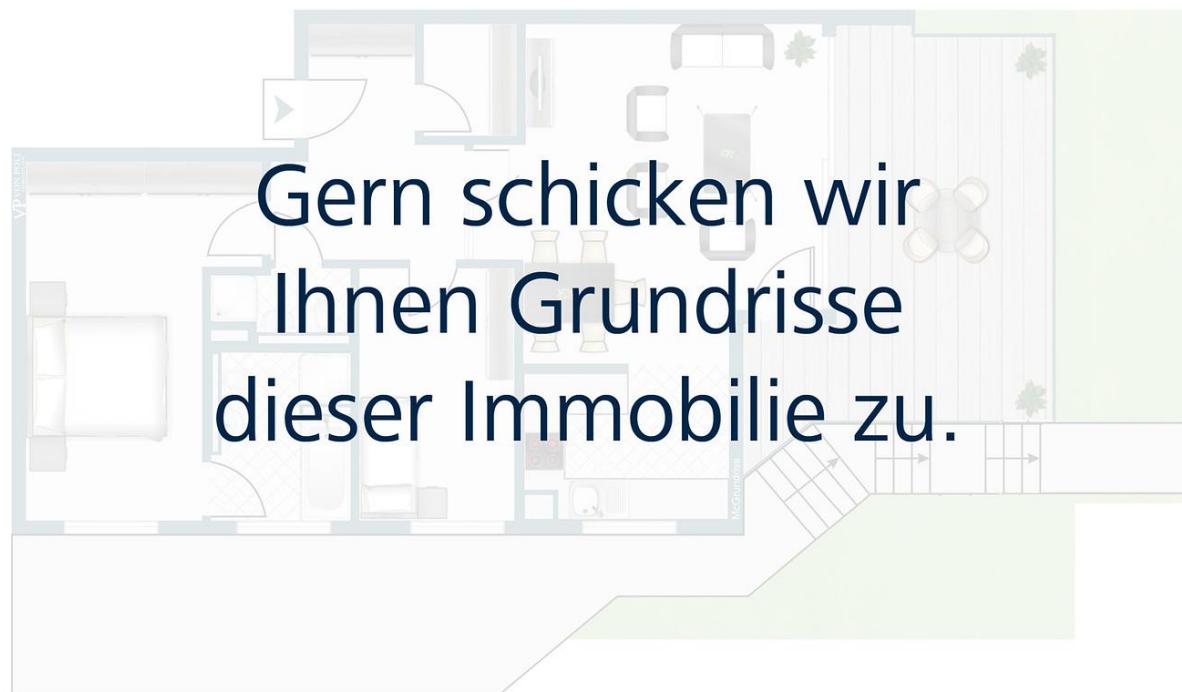






FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



**V P** VON POLL  
IMMOBILIEN

## Immobilien- bewertung – *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)



## 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**

Selbstständiger 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)



# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

