



## 91330 Eggolsheim

# Hochwertiger Bungalow mit gepflegtem Garten in Eggolsheim



**649.000 €**

Kaufpreis

**144,4 m²**

Wohnfläche

**614 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**  
Thomas Friedrich  
Tel.: 0049919450933  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Wohnfläche        | 144,4 m² |
| Grundstücksfläche | 614 m²   |
| Zimmer            | 5        |
| Schlafzimmer      | 3        |
| Badezimmer        | 2        |
| separate WCs      | 1        |
| Terrassen         | 1        |
| Stellplätze       | 1        |

### Zustand

|               |              |
|---------------|--------------|
| Baujahr       | 1978         |
| Verkaufstatus | offen        |
| Zustand       | modernisiert |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 649.000 €         |
| Kaufpreis / qm  | 4.494,46 €        |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 28.07.2035  |
| Baujahr (Haus)            | 1978        |
| Wertklasse                | G           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 206.10      |
| Primär-Energieträger      | GAS         |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Zentralheizung  | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

### möbliert

|                |          |
|----------------|----------|
| moebliert.moeb | zum Teil |
|----------------|----------|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

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

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|



## Beschreibung

- Beeindruckender Bungalow in Eggolsheim
- Hervorragende Bauweise, massiv gebaut und bereits modernisiert
- Baujahr 1978, Wohnfläche ca. 144 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 614 m<sup>2</sup>
- Offene Bauweise mit großen Fensterfronten, die Innen- und Außenbereich harmonisch verbinden
- Erdgeschoss: helle Essdiele, voll ausgestattete Küche, Abstellraum, stilvoller Garderobenbereich, Gäste-WC
- Abgetrennter Privatbereich mit Schlafzimmer, luxuriösem Badezimmer, Kinderzimmer/Büro
- Modernes Badezimmer mit Einbauwaschtisch, Spiegelschrank, bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Klimaanlage in den Schlafräumen (installiert 2024)
- Pflegeleicht angelegter Garten mit moderner Bewässerungsanlage und zwei Rasenmährobotern
- Große, blickgeschützte Terrasse, modernisiert 2020 mit elektrischen Markisen
- Extralange Garage mit elektrisch betriebenem Sektionaltor
- Voll unterkellert, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Keller: geräumiges Schlafzimmer, Duschbad, Küche, ausgebauter Hobbyraum mit Bar

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

Diese charmante Immobilie befindet sich in Eggolsheim, eingebettet in eine malerische Landschaft. Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen ruhigem, naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte. Der S-Bahn-Anschluss in unmittelbarer Nähe stellt sicher, dass Sie bequem und schnell nach Bamberg oder Nürnberg gelangen können. Zudem ist die Autobahn A73 nur wenige Minuten entfernt, was ideal für Pendler ist und schnelle Verbindungen in die weitere Region ermöglicht. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten. Naturfreunde werden die Nähe zu malerischen Wander- und Radwegen zu schätzen wissen, die direkt vor der Haustür beginnen. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Berufstätige gleichermaßen.























