



## 91330 Eggolsheim

# Wohnen und Arbeiten im Einklang - Ein Traum für Gewerbetreibende



**130 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**1293 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**4,5**  
Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**  
Alexandra Harnisch  
Tel.: 00499191617444  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 130 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche        | 255 m <sup>2</sup>   |
| Gesamtfläche      | 385 m <sup>2</sup>   |
| Bürofläche        | 45 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfläche | 1.293 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 4,5                  |
| Terrassen         | 1                    |
| Stellplätze       | 9                    |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |
|-----------------|--------------|

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 2009 |
|----------------|------|

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 2009     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bodenbelag

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

### unterkellert

|              |      |
|--------------|------|
| unterkellert | nein |
|--------------|------|

### Bad

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

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befuerung

|                 |   |
|-----------------|---|
| Luft-Wärmepumpe | ✓ |
|-----------------|---|

### Bauweise

|                     |   |
|---------------------|---|
| Fertigteilbausweise | ✓ |
|---------------------|---|



## Beschreibung

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort und Arbeitsmöglichkeiten auf harmonische Weise und eignet sich ideal für Selbstständige oder Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Lassen Sie sich von der einzigartigen Verbindung aus Wohnqualität und gewerblichem Potenzial begeistern:

### Wohnhaus (Haas-Fertighaus):

- top gepflegt
- 4,5 Zimmer
- hochwertig ausgestattet
- Moderne Wärmepumpentechnik mit Klimaanlage für Heiz- und Kühlbetrieb
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- nicht unterkellert
- wunderschöner Garten, angrenzend an ein Naturschutzgebiet
- Außenpool mit Gegenstromanlage und Sonnendeck
- großes Gartenhaus
- Doppelcarport mit Wallbox

### Gewerbeeinheit:

- große Photovoltaikanlage mit 20 kWp Leistung
- Bürofläche und Mitarbeiterbereich
  - 2 große Hallen und Werkstattbereich mit Schwerlastoption
  - ausreichend Parkfläche
  - separate Garage mit LKW-Parkplatz

Das gesamte Grundstück ist abschließbar eingefriedet!

Fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé mit einer Vielzahl an Bildern und ausführlicher Beschreibung an. Wir freuen uns sehr, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie bald persönlich bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.











































