## 91330 Eggolsheim

# Die erste Frühlingssonne im eigenen Haus genießen!

**429.000 €**
Kaufpreis

**120 m²**
Wohnfläche

**286 m²**
Grundstücksfläche

**5**
Zimmer

PETER MUNK IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**
Gisela Munk
Tel.: +49 911 722282
info@munk-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 120 m² |
| Nutzfläche | 40,5 m² |
| Grundstücksfläche | 286 m² |
| Zimmer | 5 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | Bezug 6 Monate |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 429.000 € |
| provisionspflichtig | ✕ |
| Aussen-Courtage | Ohne |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 2026 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2026 |

# Ausstattung

## Beschreibung zur Ausstattung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne Neubau-Reihenhaus bietet zeitgemäßen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung. Über die Diele gelangen Sie in den großzügigen, offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse aus hochwertigen Betonwerksteinen. Optional kann ein Gäste-WC integriert werden.
Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss ist zum Ausbau vorbereitet und kann flexibel gestaltet werden – wahlweise mit einem großen oder zwei kleineren Zimmern und Bad. Ein eigener Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.
Das Haus ist mit dreifach verglasten Kunststoffisolierfenstern (im Dachgeschoss zweifach) sowie Rollläden ausgestattet, auf Wunsch elektrisch. Eine Wärmepumpe sorgt für effiziente Beheizung über eine Fußbodenheizung, optional erweiterbar durch eine Photovoltaikanlage. Eine Smart Home-Steuerung ermöglicht die zentrale Bedienung von Beleuchtung, Heizung, Jalousien und Sicherheitssystemen. Die Wohnraumlüftung erfolgt nach Vorgaben des Energieberaters.
Die Geschosse sind mit hochwertigen Zwei-Holm-Stahltreppen mit Trittstufen aus massiver Buche verbunden. Das Haus ist voll unterkellert.
Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann mit erworben werden.
Bitte beachten Sie, dass einige Innenausbauleistungen, wie Sanitäranlagen, Armaturen, Bodenbeläge sowie Maler- und Tapezierarbeiten, nicht im Standard-Leistungsumfang enthalten sind. Änderungen außerhalb der Sonderausstattungsliste sind nicht realisierbar. Weitere Details entnehmen Sie der Baubeschreibung.

## Lage

Dieses Bauvorhaben befindet sich im Ortsteil Neuses an der Regnitz der Marktgemeinde Eggolsheim im oberfränkischen Landkreis Forchheim und überzeugt durch eine gute Infrastruktur sowie eine familienfreundliche Umgebung. Der S-Bahnhof Neuses ist nur 200 Meter entfernt und bietet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während sich eine Bushaltestelle in lediglich 100 Metern Entfernung befindet.
Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar: Ein Lidl-Supermarkt und ein Metzger liegen 1,2 Kilometer entfernt, eine Bäckerei ist in nur fünf Minuten fußläufig erreichbar. Zudem sind Ärzte und eine Apotheke direkt vor Ort und gewährleisten eine gute medizinische Versorgung.
Familien profitieren von einer ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur. Die Grund- und Mittelschule sind nur rund zwei Kilometer entfernt, die Fachoberschule kann in nur fünf Minuten zu Fuß erreicht werden. Auch der Kindergarten liegt lediglich zehn Gehminuten entfernt.
Die nahe gelegene Fränkische Schweiz bietet unzählige Möglichkeiten zum Wandern und Erholen. Die Stadt Forchheim ist nur acht Kilometer entfernt, Erlangen liegt in einer Entfernung von 25 Kilometern. Über die A73 ist das überregionale Autobahnnetz in wenigen Minuten erreichbar.
Für das leibliche Wohl sorgen eine Gaststätte und eine Pizzeria in unmittelbarer Nähe. Die ruhige, aber bestens angebundene Lage macht dieses Grundstück zur idealen Wahl für Familien, Berufspendler und alle, die naturnahes Wohnen mit einer exzellenten Infrastruktur verbinden möchten.

home
sweet
home