

Forchheim

# Ein Haus, in dem Lebenspläne Raum finden

???????? ?????????: 25125076



???? ??????: 750.000 EUR • ?????????: ca. 178 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 998 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25125076 - 91301 Forchheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25125076 - 91301 Forchheim

?? ??? ??????

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| ???????? ?????????   | 25125076            |
| ???????????          | ca. 178 m²          |
| ????? ??????         | ????????????? ????? |
| ?????????            | 6                   |
| ????????????? ???    | 4                   |
| ??????????           |                     |
| ??????????           | 2                   |
| ????? ?????????????  | 1977                |
| ?????? ????????????? | 1 x ??????          |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 750.000 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????????????                                                                         |
|                      | ????????????????                                                                      |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????  | 1994                                                                                  |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 134 m²                                                                            |
| ??????               |                                                                                       |
| ????????             | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????                                   |

??????? ???????: 25125076 - 91301 Forchheim

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 198.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 19.05.2033           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | F              |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1994           |

??????? ?????????: 25125076 - 91301 Forchheim

?? ????????



??????? ???????? : 25125076 - 91301 Forchheim

?? ????????



??????? ???????? : 25125076 - 91301 Forchheim

?? ????????



??????? ?????????: 25125076 - 91301 Forchheim

?? ????????



??????? ???????? : 25125076 - 91301 Forchheim

?? ????????



??????? ???????? : 25125076 - 91301 Forchheim

?? ????????





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ???????? : 25125076 - 91301 Forchheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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

Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim | [forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



VON POLL  
FINANCE

## Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

\*bei energetischer Sanierung



??????? ???????? : 25125076 - 91301 Forchheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

## 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)

??????? ???????: 25125076 - 91301 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)



Finanzierung  
berechnen



??????? ???????: 25125076 - 91301 Forchheim

??? ?????? ?????????

Dieses Langenbuch-Architektenhaus liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Forchheims – ruhig, grün und in unmittelbarer Nähe zum idyllischen Kellerwald. Das großzügige Grundstück mit rund 998 m<sup>2</sup> und der aktuelle Bodenrichtwert von 520 €/m<sup>2</sup> allein verdeutlichen den Wert dieser Immobilie.

Das Haus wurde 1977 massiv und qualitätsbewusst erbaut und bietet mit ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Splitlevel-Bauweise, sechs Zimmern, Garage und Sauna eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen. Die Ausstattung entspricht größtenteils dem Baujahr, eine Modernisierung eröffnet hier viele gestalterische Möglichkeiten.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Lage, Bausubstanz und Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen.

Hinweis: Einige der dargestellten Fotos wurden digital bearbeitet und dienen ausschließlich der Visualisierung möglicher Einrichtungsideen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gerne stehen wir Ihnen auch bei allen Fragen rund um Finanzierung und mögliche KfW-Fördermittel beratend zur Seite – in Zusammenarbeit mit VON POLL FINANCE.

Shpresa Achenbach  
Mobil: 0151 - 27 00 39 18  
E-Mail: shpresa.achenbach@von-poll.com

??????? ?????????: 25125076 - 91301 Forchheim

???????????????? ???? ?????????

- \* insgesamt 6 Zimmer
  - \* großer Garten mit mehreren Terrassen
  - \* Einbauküche
  - \* Speisekammer
  - \* Gäste-WC
  - \* 2 großzügige Bäder
  - \* 2 Kellerräume
  - \* Waschküche
  - \* Saunaraum mit Dusche und Zugang zum Garten
  - \* ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - \* ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück
  - \* 1 Garage
- erfolgte Renovierungsarbeiten:
- \* 1994 Erneuerung der Heizung, Niedertemperaturkessel

??????? ???????: 25125076 - 91301 Forchheim

??? ??? ??? ??????????

Die begehrte Wohnlage Forchheim-Ost bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit sowie urbanem Lebensstil. In unmittelbarer Nähe befindet sich der gemütliche Kellerwald, der zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen und vielleicht zu einem kühlen Bier einlädt. Auch für Familien mit kleinen Kindern ist diese Lage ideal, da der Kindergarten fußläufig erreichbar ist und Schulen bequem mit dem Fahrrad erreicht werden können.

Wer gerne in die nächst größere Stadt möchte, profitiert von einer hervorragenden Bus- und Bahnverbindung nach Erlangen und Nürnberg. Auch die A73 und A3 sind in kurzer Fahrtzeit erreichbar, was die Anbindung an die umliegenden Städte und die Autobahn erleichtert.

Für Naturfreunde ist die Nähe zur fränkischen Schweiz ein besonderes Highlight. Hier gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, die zu ausgiebigen Touren einladen und immer wieder neue Aussichten auf die herrliche Landschaft bieten.

Auch in Sachen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ärztlicher Verpflegung lässt die Lage nichts zu wünschen übrig. Alle notwendigen Geschäfte, Ärzte usw. sind bequem zu erreichen und es gibt eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars. Insgesamt bietet die Lage in Forchheim somit ein ideales Umfeld für ein entspanntes und erfülltes Leben.

??????? ???????: 25125076 - 91301 Forchheim

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 198.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25125076 - 91301 Forchheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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