

Forchheim – Forchheim

Große Familie und Gewerbe? Hier werden Sie fündig.

Property ID: 24125027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 700 m²

Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

At a glance

Property ID	24125027
Living Space	ca. 220 m ²
Available from	According to the arrangement
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1964
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	625.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	262.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.11.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

The property



Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

The property



Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

The property



Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

The property



VP 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

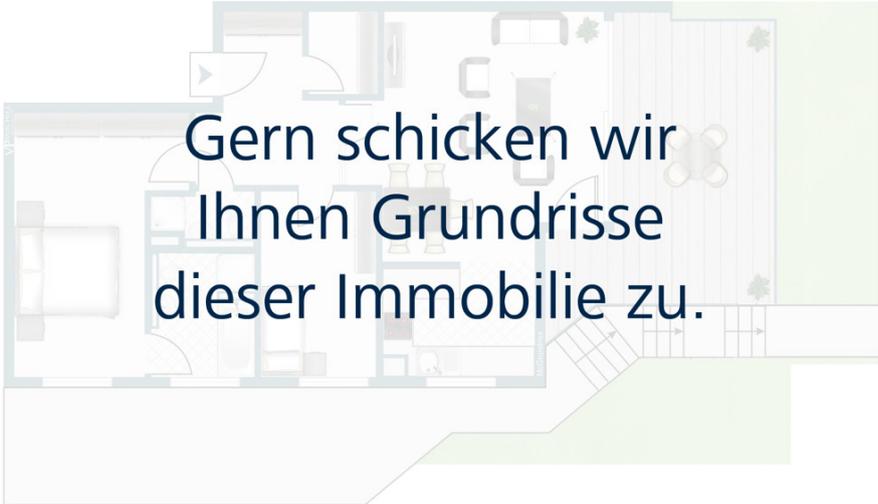
Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

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 | WKlosterstraße 2 | 91301 Forchheim | forchheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/forchheim

Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

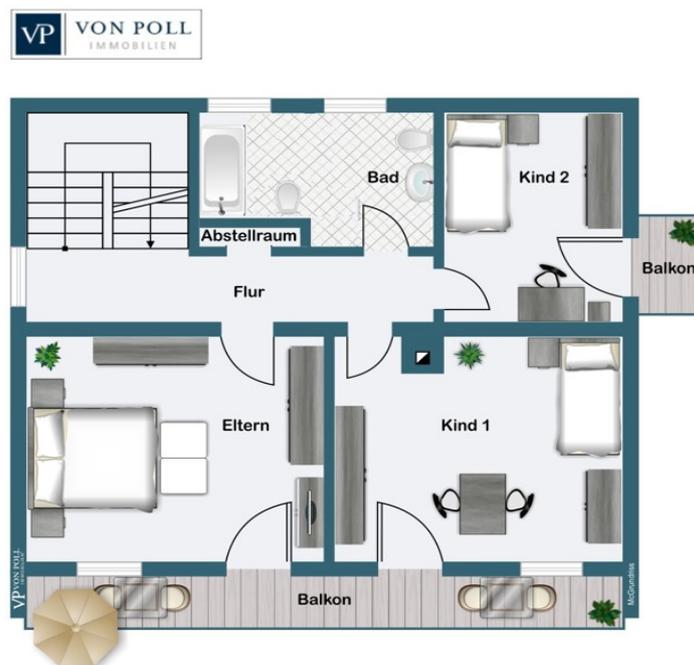


Finanzierung
berechnen



Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

A first impression

Das Haus besticht durch seine geschickte Raumaufteilung und bietet Platz für die Familie und /oder eine gewerbliche Nutzung. Altersgerechtes Wohnen ist ebenso möglich, ein bereits vorhandener Treppenlift mit einer Zulassung bis 150kg ermöglicht den Zugang vom Keller bis ins erste Obergeschoss dazu passend ein bereits saniertes barrierearmes Bad. Die Immobilie verfügt über zwei Garagen und vier Stellplätze, sodass genügend Platz für Fahrzeuge vorhanden ist. Das Einfamilienhaus ist in Teilen renovierungsbedürftig. In den letzten Jahren wurden allerdings einige Modernisierungen vorgenommen. Im Jahr 2015 wurde die Kellerabdichtung aufwändig saniert, 2016 wurde eine neue Gasheizung installiert. Dazu wurden zwei Bäder modernisiert. Weitere Modernisierungsmaßnahmen bieten eine hervorragende Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und den Wert zu steigern. Dazu kommt der mit Holz beheizte Herd, der zusätzlich zur elektrischen Backofen-Herd-Kombination betrieben wird. Dieser dient auch dazu, den Wohnraum im Erdgeschoss wohlig warm zu halten. Das Haus befindet sich in ruhiger Lage mit einem unverbaubaren Blick auf einem attraktiven Grundstück von ca. 700 m². Das Haus wurde im Jahr 1964 erbaut und verfügt über eine auf drei Stockwerke verteilte Wohnfläche von etwa 220 m². Darin enthalten ist bereits die Fläche der seit langem ansässigen Fahrschule mit separatem Zugang. Hinzu kommt der Keller, der teilweise gewerblich genutzt oder zu Wohnraum umgebaut werden könnte. Zusammen mit dem vorhandenen Büro, Bad, Flur und Terrasse kämen so ca. 35 m² Wohnfläche hinzu. Der Garten ist ruhig gelegen und bietet viel Platz für Erholung und Entspannung im Freien. Durch den unverbaubaren Blick genießen Sie hier absolute Privatsphäre. Die Umgebung des Hauses ist geprägt von einer angenehmen Wohngegend und bietet eine hohe Wohnqualität. Hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu einem Naturschutzgebiet. Was gleichzeitig dazu führt, dass der Blick in die Natur nicht verbaut werden kann. Die Lage des Hauses ist optimal. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls sehr gut, sodass Sie schnell nach Erlangen, Nürnberg oder Bamberg kommen. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit großem Potenzial. Die Größe, die ruhige Lage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen das Haus zu einem interessanten Objekt für jeden Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen umsetzen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet.

Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

Details of amenities

Das Objekt ist teilmöbliert. Das Mobiliar kann auf Wunsch übernommen werden. Derzeit ist ein funktionsfähiger Treppenlift bis 150 kg eingebaut sowie eine Sauna vorhanden.

Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

All about the location

Die ehemalige Königs- und Bischofsstadt Forchheim ist heute eine lebendige, aufstrebende Stadt in exponierter Lage, attraktiv für wachstumsstarke Unternehmen und Global Player. Forchheim bietet seinen Einwohnern und Pendlern eine Vielzahl zukunftsicherer Arbeitsplätze und ein attraktives Kleinstadtfair mit hervorragender Infrastruktur. Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage Forchheims ganz in der Nähe des Kellerwalds. Die ruhige Wohngegend ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viele davon liebevoll saniert! Der Kellerwald lädt zum Spazieren gehen und zum Rasten ein. Gute fränkische Küche und ein kühles Bier gehören hier einfach dazu! Die Forchheimer Innenstadt mit ihrer weitläufigen Fußgängerzone, dem historischen Marktplatz und den schmucken Fachwerkhäusern, zahlreichen Geschäften und einer vielfältigen Gastronomie ist ebenfalls in knapp 5 Gehminuten zu erreichen. Mit dem Auto sind Sie in ca. 5 Minuten auf der A73 (Frankenschnellweg) Fürth-Bamberg und der B470. Erlangen: 17 km Bamberg: 25 km

Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 262.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com