

Forchheim

# Family estate with breathtaking panoramic views

Property ID: 25125098



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

PURCHASE PRICE: 1.400.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 292 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.338 m<sup>2</sup>

Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

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

Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## At a glance

Property ID	25125098
Living Space	ca. 292 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1987
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.400.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 164 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	23.03.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	151.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## The property





Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## The property



Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## The property



Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## The property





Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## The property



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)

Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



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**

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

Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

### Immobilienbewertung – *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)

Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## A first impression

This impressive property is situated on an idyllic residential street with limited traffic, on a spacious plot of approximately 1,338 m<sup>2</sup> – a truly unique property for those who appreciate something special and a connection to nature. With 292 m<sup>2</sup> of living space, the house offers an exceptional amount of room, thoughtful architecture, and an atmosphere that immediately evokes a sense of well-being. Six generously sized rooms, including four bedrooms and three bathrooms, create an ambiance that perfectly blends family, work, and relaxation. A particular highlight is the basement with its own separate entrance. It is ideally suited as a guest room, office, studio, or retreat for growing children. Here, living and lifestyles can be designed entirely according to individual preferences. The garden is a dream: lovingly landscaped, picturesquely overgrown, and yet easy to maintain. Here, one can enjoy peace and quiet and leave the everyday world behind. A tastefully designed pond with a charming seating area blends harmoniously into the garden and underscores the special atmosphere of this retreat. Three balconies and two terraces offer the perfect spot at any time of day – whether for breakfast outdoors or relaxed summer evenings with family and friends. The terraces are oriented to follow the sun, creating a unique play of light and atmosphere outdoors throughout the day. Two garages and two open parking spaces complement the generous living space and are ideal for those who value comfort and functionality. This house impresses not only with its location but also with its character: stylish, solidly built, and offering an exceptional living experience. Interested? Then submit an inquiry directly or contact VON POLL IMMOBILIEN Forchheim at +49 9191 6984740. We look forward to hearing from you!



Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## Details of amenities

### Ausstattungs-Highlights im Überblick

- Massive Bauweise und durchdachte Architektur,

Das Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und eine bis ins kleinste Detail durchdachte Architektur – jedes Element wurde mit Präzision und Liebe zum Handwerk umgesetzt.

- Großzügige Raumgestaltung:

Die weitläufigen, offenen und hellen Räume schaffen ein modernes Wohngefühl und ermöglichen einen harmonischen Übergang zwischen Wohnen, Arbeiten und Entspannen.

- Blick ins Grüne:

Von nahezu jedem Raum aus eröffnet sich ein herrlicher Ausblick in die umliegende Natur, der sofort für ein Gefühl von Ruhe und Weite sorgt und den Alltag entschleunigt.

- Romantischer Gartenteich mit Sitzecke:

Eingebettet in die liebevoll angelegte Gartenlandschaft lädt der Teich mit seiner gemütlichen Sitzecke zum Verweilen, Lesen oder Entspannen ein.

- Privatsphäre und Rückzug:

Der Garten ist so gestaltet, dass Sie ungestörte Privatsphäre genießen und zugleich ausreichend Platz für gesellige Stunden im Freien haben.

- Komfortable Parkmöglichkeiten:

Zwei Garagen und zwei Außenstellplätze bieten großzügig Platz für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste.

- Fußbodenheizung

- Offener Kamin im Wohnzimmer

- Die Rollläden im Haus sind überwiegend elektrisch

- Alle elektrischen Rollläden im Erd- und Untergeschoss sind mit Zeitschaltuhren ausgestattet.

- Beide Garagen sind elektrisch bedienbar.

Der großzügige Kellerbereich bietet nicht nur reichlich Stauraum, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Heimkino, Fitnessraum oder Homeoffice.

Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## All about the location

Die Immobilie liegt in ruhiger und dennoch zentraler Lage in Forchheim. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern sowie einer ansprechenden Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und der Forchheimer Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Von dort aus bestehen direkte Zugverbindungen nach Erlangen, Nürnberg und Bamberg. Auch die Autobahn A73 ist schnell zu erreichen, sodass eine hervorragende Verbindung in die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen besteht.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie die Fränkische Schweiz, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie gemütliche Biergärten liegen quasi vor der Haustür und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage.

Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25125098 - 91301 Forchheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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