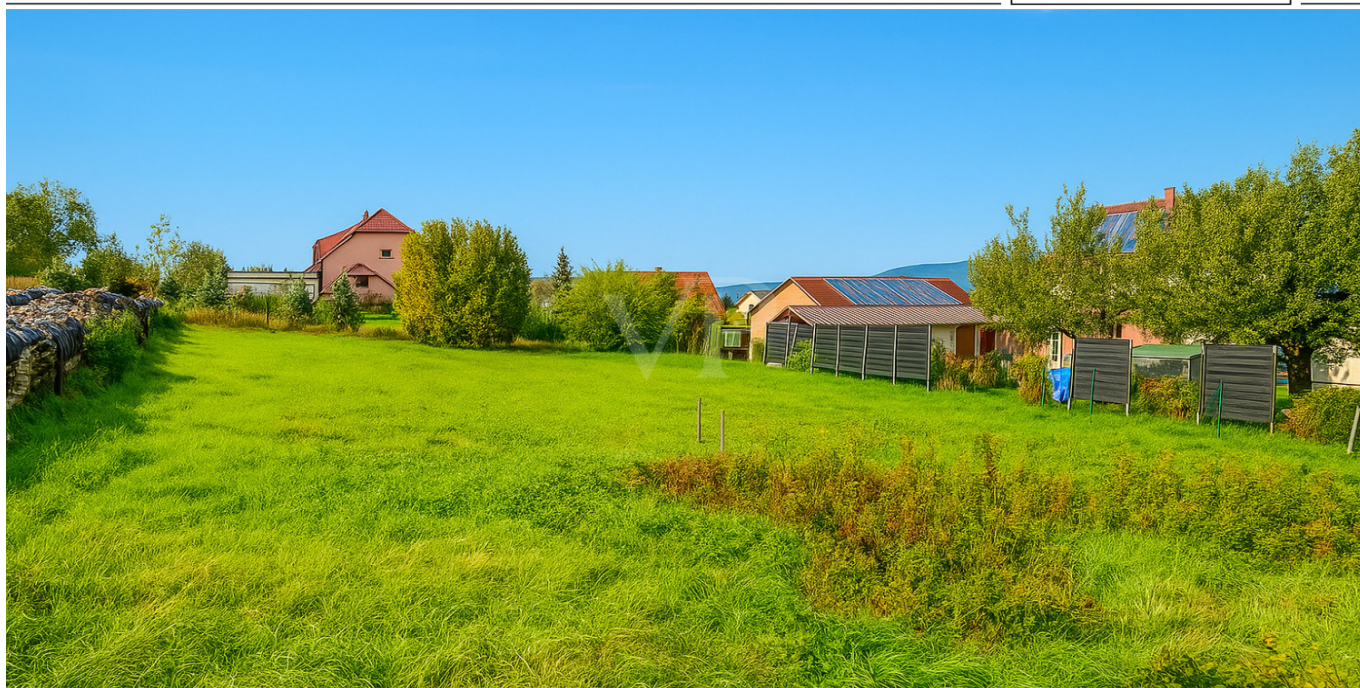


Kirchehrenbach

# Terrain constructible de rêve, entièrement aménagé, près de Forchheim – au pied même du mont Walberla

CODE DU BIEN: 25125067



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

PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 665 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25125067 - 91356 Kirchehrenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25125067 - 91356 Kirchehrenbach

## En un coup d'œil

|              |          |                              |                                                                           |
|--------------|----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN | 25125067 | Prix d'achat                 | 250.000 EUR                                                               |
|              |          | Type d'objet                 | Plot                                                                      |
|              |          | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

CODE DU BIEN: 25125067 - 91356 Kirchehrenbach

## La propriété



**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)



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

CODE DU BIEN: 25125067 - 91356 Kirchehrenbach

## La propriété



### 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



**CODE DU BIEN: 25125067 - 91356 Kirchehrenbach**

## Une première impression

Votre nouvelle maison au pied du mont Walberla – terrain constructible à Kirchehrenbach. Ce terrain viabilisé de 665 m<sup>2</sup>, situé au calme, offre un cadre naturel préservé tout en bénéficiant d'un accès facile aux infrastructures et aux loisirs. Atouts : Emplacement privilégié au pied du mont Walberla avec accès direct aux sentiers de randonnée. Idéal pour les familles : Écoles, crèches et commerces à proximité. Excellente accessibilité : Autoroute A73 et transports en commun. Constructible selon le plan d'aménagement : Le terrain se situe en zone résidentielle générale (WA) et, conformément au plan d'aménagement, peut accueillir une maison individuelle ou jumelée de plain-pied, de style ouvert. Une toiture à deux pans avec une pente de 30 à 45°, un coefficient d'occupation des sols (COS) maximal de 0,3 et une hauteur de faîtage maximale de 9,5 m sont autorisés. Toutes les informations relatives aux règles de construction sont basées sur le plan d'aménagement. Aucune responsabilité n'est assumée quant à leur exactitude ou leur exhaustivité. Pour obtenir des informations juridiquement contraignantes, veuillez contacter la mairie compétente. Concevez votre nouvelle maison selon vos envies, en harmonie avec la nature et le développement de votre quartier. Venez nous rencontrer et concrétisez votre rêve ! Nous serons ravis de répondre à votre demande.

**CODE DU BIEN: 25125067 - 91356 Kirchehrenbach**

## Tout sur l'emplacement

Kirchehrenbach liegt inmitten einer malerischen Landschaft im oberfränkischen Landkreis Forchheim und ist umgeben von Wäldern und Wiesen, die ideale Bedingungen für Naturliebhaber bieten. Die Gemeinde gehört zur Metropolregion Nürnberg und profitiert von der ruhigen, ländlichen Umgebung sowie der Nähe zu städtischen Zentren.

Kirchehrenbach zeichnet sich durch eine zentrale Lage im Frankenjura aus. Die charmante Ortschaft bietet eine hohe Lebensqualität und ist besonders familienfreundlich. Mit einem guten Angebot an Freizeitmöglichkeiten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten ist sie ideal für Menschen, die das Landleben schätzen und dennoch nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

### Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend:

**Straßenverbindungen:** Kirchehrenbach ist über die Bundesstraße B470 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Diese Bundesstraße führt in Richtung Forchheim und Erlangen und ermöglicht somit eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Städte der Region.

**Autobahn:** Die nächste Autobahnauffahrt zur A73 (Nürnberg–Bamberg) ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Dies gewährleistet eine schnelle Verbindung zu den Städten Nürnberg und Bamberg sowie zu anderen wichtigen Verkehrsachsen.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Kirchehrenbach ist durch Busverbindungen in das umliegende Umland und die benachbarten Städte gut erschlossen. Die örtlichen Buslinien bieten regelmäßige Verbindungen nach Forchheim und in andere umliegende Gemeinden.

**Bahnanbindung:** Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Forchheim, von wo aus Regionalzüge in Richtung Nürnberg und Bamberg fahren. Diese Anbindung ermöglicht es den Bewohnern, bequem auf den öffentlichen Nahverkehr umzusteigen.

**Fahrrad- und Fußwege:** Für Radfahrer und Fußgänger gibt es gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, die die Gemeinde mit der schönen Umgebung verbinden und somit auch eine umweltfreundliche Mobilität fördern.

Insgesamt bietet Kirchehrenbach eine ausgezeichnete Lage und Verkehrsanbindung, die

es sowohl für Pendler als auch für Familien attraktiv macht. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Erreichbarkeit zu größeren Städten macht die Gemeinde zu einem idealen Wohnort.

**CODE DU BIEN: 25125067 - 91356 Kirchehrenbach**

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25125067 - 91356 Kirchehrenbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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