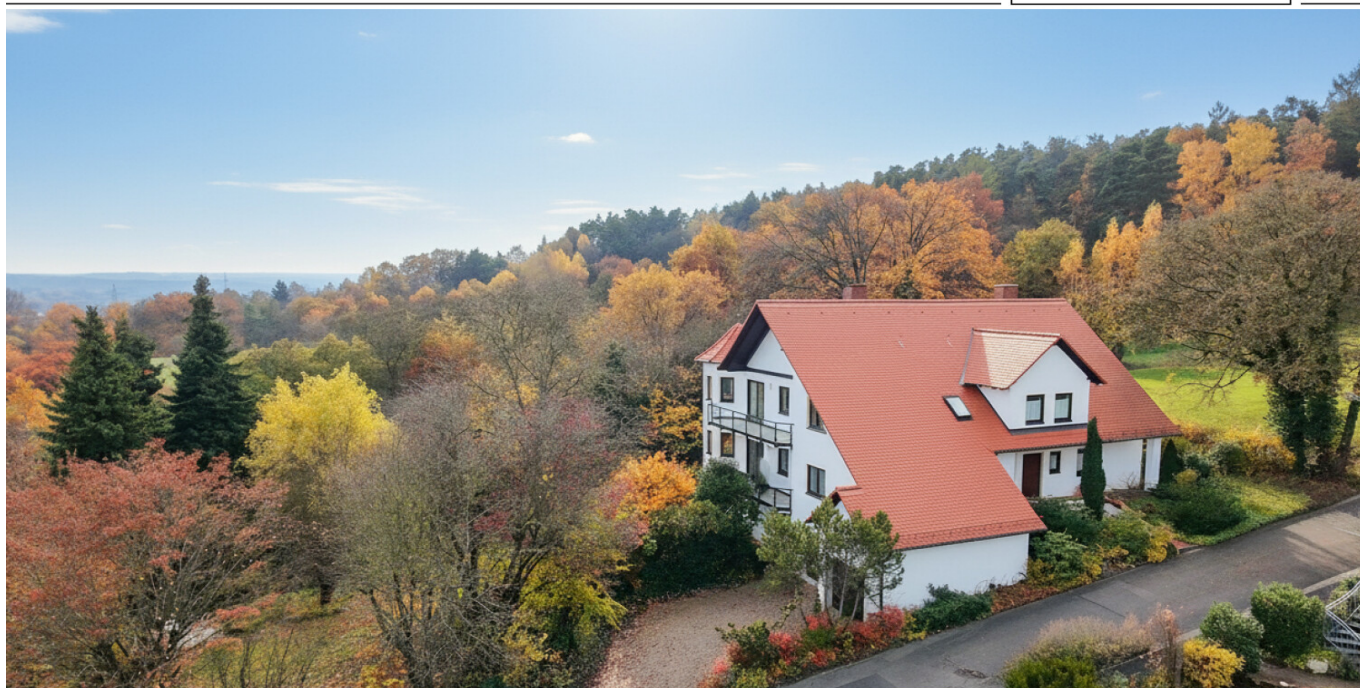


Forchheim

# Domaine familial offrant des vues panoramiques à couper le souffle

CODE DU BIEN: 25125098



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

PRIX D'ACHAT: 1.400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 292 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.338 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125098
Surface habitable	ca. 292 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1987
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.400.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 164 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	23.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	151.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1987

CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim

## 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)



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)

CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim**

## Une première impression

Cette impressionnante propriété se situe dans une rue résidentielle idyllique, à l'abri de la circulation, sur un terrain spacieux d'environ 1 338 m<sup>2</sup> – un bien véritablement unique pour ceux qui apprécient l'exceptionnel et le contact avec la nature. Avec 292 m<sup>2</sup> de surface habitable, la maison offre un espace généreux, une architecture soignée et une atmosphère qui invite immédiatement au bien-être. Six pièces aux dimensions généreuses, dont quatre chambres et trois salles de bains, créent une ambiance où famille, travail et détente se conjuguent harmonieusement. Le sous-sol, avec son entrée indépendante, est un atout majeur. Il se prête parfaitement à l'aménagement d'une chambre d'amis, d'un bureau, d'un studio ou d'un espace de jeux pour les enfants. Ici, chacun peut concevoir son mode de vie selon ses envies. Le jardin est un véritable havre de paix : paysagé avec soin, luxuriant et pourtant facile d'entretien. On peut y savourer la tranquillité et se déconnecter du quotidien. Un bassin aménagé avec goût et un charmant coin salon s'intègrent harmonieusement au jardin et soulignent l'atmosphère unique de ce lieu de retraite. Trois balcons et deux terrasses offrent un cadre idéal à toute heure de la journée, que ce soit pour un petit-déjeuner en plein air ou pour de douces soirées d'été entre amis ou en famille. Orientées de façon à profiter pleinement du soleil, les terrasses créent un jeu de lumière et une ambiance uniques tout au long de la journée. Deux garages et deux places de parking extérieures complètent le généreux espace de vie et sont parfaits pour ceux qui privilégient le confort et la fonctionnalité. Cette maison impressionne non seulement par son emplacement, mais aussi par son caractère : élégante, d'une construction robuste, elle offre un cadre de vie exceptionnel. Intéressé(e) ? N'hésitez pas à nous contacter directement ou à appeler VON POLL IMMOBILIER Forchheim au +49 9191 6984740. Nous serons ravis de vous renseigner !



**CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25125098 - 91301 Forchheim**

## 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)