

Forchheim

# Oben angekommen - Penthouse mit 60qm Dachterasse und Weitblick

Αριθμός ακινήτου: 26125094



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 720.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 146 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

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

Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

?? ??? ??????

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????   | 26125094               |
| ????????????         | ca. 146 m <sup>2</sup> |
| ???????              | 3                      |
| ????????             | 3                      |
| ?????????? ???       | 2                      |
| ??????????           |                        |
| ??????????           | 2                      |
| ????? ????????????   | 1890                   |
| ?????? ????????????? | 1 x ??????? ?????????  |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????          | 720.000 EUR                                                                        |
| ????????????           | ???????                                                                            |
| ????????????           | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????? ???????????? | ???????                                                                            |
| ???????                | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????????????? ????????                      |

Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

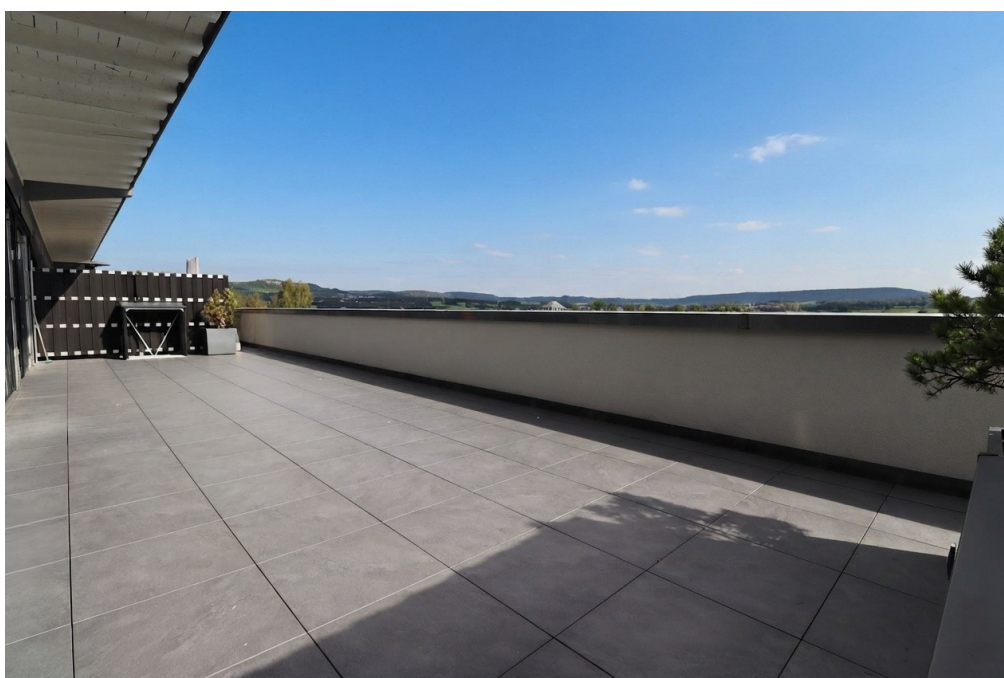
?????????? ??????????

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| ???? ??????????          | ????       |
| ????????????             | 09.02.2030 |
| ???????????????? ??????? |            |
| ???                      |            |

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| ????????????????          | BEDARF         |
| ??????????                |                |
| ???????? ???????          | 126.70 kWh/m²a |
| ??????????                |                |
| ?????????? ?????????????? | D              |
| ??????????                |                |
| ???? ?????????????        | 1890           |
| ?????????? ?? ??          |                |
| ????????????              |                |
| ????????????????          |                |

Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

?? ????????



**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)



**VON POLL**  
FINANCE

## 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



Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

?? ???????



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

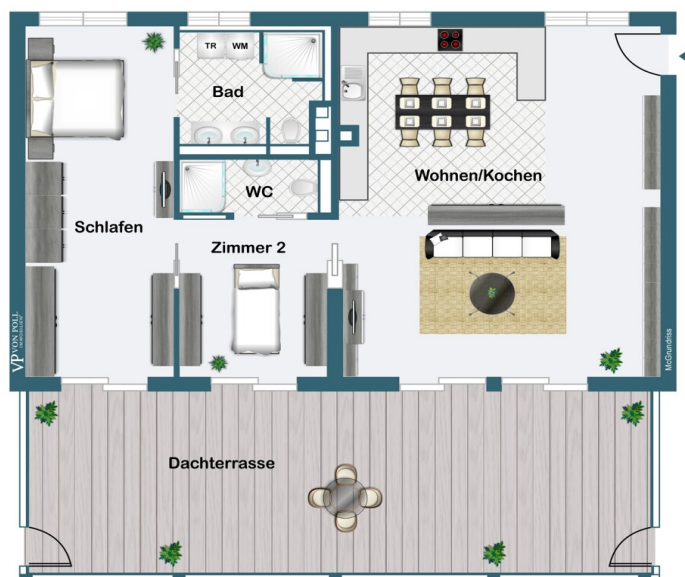
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09191 - 69 84 74 0**

Partner-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)

Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim**

**??? ????? ????????**

Schon beim Öffnen der Wohnungstür fällt der Blick durch den großzügigen Wohn- und Essbereich hinaus ins Grüne. Die Weite der Landschaft, die Ruhe und der besondere Blick über die Bäume bis hin zur Fränkischen Schweiz verleihen der Wohnung vom ersten Moment an eine ganz eigene Atmosphäre. Man kommt herein, schaut hinaus – und möchte eigentlich erst einmal bleiben.

Dieses außergewöhnliche Penthouse bietet auf ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernes Wohnen, Ruhe und Natur in besonderer Verbindung. Die im Jahr 2019 erbaute Wohnung entspricht dem energieeffizienten KfW-55-Standard.

Den Mittelpunkt bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Große Schiebetüren sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine harmonische Verbindung zum Außenbereich.

Das besondere Highlight ist die rund 60 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit beeindruckendem Weitblick über den Pinzberg und die fränkische Landschaft. Ein Gartenwasseranschluss bietet zusätzlichen Komfort.

Neben dem Wohnbereich verfügt das Penthouse über ein Schlafzimmer, ein vielseitig nutzbares Büro sowie zwei Badezimmer. Alle drei Wohnräume bieten über großzügige Schiebetüren einen direkten Zugang zur Terrasse beziehungsweise zum Balkon.

Auch die Ausstattung überzeugt: Fußbodenheizung, manuelle Entlüfter an Fenster und Türen, Mückenschutzgitter an sämtlichen Fenstern, Entkalkungsanlage und zentrale Fernwärme sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein stufenloser Zugang und Personenaufzug ermöglichen einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Das Penthouse befindet sich in einem denkmalgeschützten Teil der ehemaligen Forchheimer Baumwollspinnerei aus dem Jahr 1890. Die Wohnung selbst steht nicht unter Denkmalschutz. Die historische Industriearchitektur wurde umfassend saniert und mit modernem Wohnkomfort verbunden.

Zum Angebot gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist, sowie ein Kellerabteil mit Stromanschluss.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur vier Wände suchen, sondern einen Ort, an dem sie zur Ruhe kommen, modernes Wohnen genießen und den Alltag hinter sich lassen

können.

Ein Ort, an dem man morgens gerne die Tür zur Terrasse öffnet – und abends nur ungern wieder schließt.

**Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim**

**????????????? ??? ????????**

**Einbauküche**

**manuelle Entlüfter an Fenster und Türen**

**Entkalkungsanlage**

**Fußbodenheizung**

**Doppelwaschbecken**

**60 m<sup>2</sup> Terrasse mit Weitblick über Pinzberg**

**Gartenwasseranschluss**

**Tiefgaragenstellplatz**

**Personenaufzug**

**Stufenloser Zugang**

**Kellerabteil mit Strom**

**KfW 55**

**3 Zimmer mit Zugang zur Terrasse**

**Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim**

**??? ??? ??? ?????????**

Die Lage befindet sich im westlichen bzw. nordwestlichen Bereich von Forchheim, im Umfeld des Stadtteils Reuth. Das Gebiet liegt etwa 3 km von der Forchheimer Innenstadt entfernt und befindet sich zwischen der B 470 und der Wiesent.

Die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist gut. Über die nahegelegene B 470 besteht eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt sowie in die Fränkische Schweiz. Über die A 73 sind Bamberg, Erlangen und Nürnberg gut erreichbar; außerdem bestehen Verbindungen zum überregionalen Autobahnnetz.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Lage grundsätzlich gut angebunden. Der Forchheimer Bahnhof bietet Anschlüsse an Regionalzüge und die S-Bahn-Linie S1 in Richtung Bamberg bzw. Nürnberg. Das Stadtbusnetz ergänzt die Anbindung innerhalb Forchheims.

Für den Individualverkehr ist die unmittelbare Straße eher ruhig und teilweise als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Anliegerstraße ausgeführt. Dadurch ist die Wohnlage trotz der guten überörtlichen Erreichbarkeit vergleichsweise ruhig.

**Einkaufen & Nahversorgung**

Die Lage überzeugt auch durch eine gute Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer bzw. kurzer Entfernung. Ein REWE-Markt an der Bayreuther Straße ist schnell erreichbar und bietet neben einem umfangreichen Lebensmittelangebot unter anderem auch eine Bäckerei und einen Getränkemarkt.

Darüber hinaus stehen in Forchheim zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – darunter E-Center, ALDI, Lidl sowie verschiedene Bio- und Drogeriemärkte. Damit sind die Dinge des täglichen Lebens bequem und unkompliziert erreichbar.

**Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 91301 Forchheim**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26125094 - 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)**