

Forchheim

Családi birtok lélegzetelállító panorámával

VP azonosító: 25125098



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.400.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 292 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.338 m²

VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

Áttekintés

VP azonosító	25125098
Hasznos lakótér	ca. 292 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1987
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.400.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 164 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	151.10 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	23.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1987

VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

Az ingatlan

VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen





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

VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

Az ingatlan



The image shows a large smartphone standing upright, displaying a QR code and a white speech bubble containing the German text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' (Discover here the value of your property.). In the background, there is a smaller smartphone showing a screenshot of a real estate valuation app interface.

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

www.von-poll.com

VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

Az elso benyomás

Ez a lenyugözo ingatlan egy idilli, korlátozott forgalmú lakóutcában található, egy tágas, körülbelül 1338 m²-es telken – egy igazán egyedülálló ingatlan azok számára, akik értékelik a különleges dolgokat és a természettel való kapcsolatot. A 292 m²-es lakótér kivételesen tágas, átgondolt építésszel és olyan atmoszférával rendelkezik, amely azonnal jólétet teremt. Hat tágas szoba, köztük négy hálószoba és három fürdőszoba, olyan hangulatot teremt, amely tökéletesen ötvözi a családot, a munkát és a pihenést. Különös nézőpont a külön bejárattal rendelkezo pince. Ideális vendégszobaként, irodának, stúdiónak vagy növekvő gyermekek számára kialakított pihenohelynek. Itt a lakótér és az életmód teljes mértékben az egyéni preferenciák szerint alakítható. A kert álomszeru: szeretettel parkositott, festoen benott, mégis könnyen karbantarthatató. Itt élvezhetjük a nyugalmat és a csendet, és magunk mögött hagyhatjuk a mindennapokat. Az ízlésesen kialakított tó bájos ülosarokkal harmonikusan illeszkedik a kertbe, és kiemeli a pihenohely különleges hangulatát. Hárrom erkély és két terasz tökéletes helyet kínál a nap bármely szakában – akár reggelire a szabadban, akár pihentető nyári estékre családdal és barátokkal. A teraszok a nap irányát követik, így egész nap egyedi fényjátékot és hangulatot teremtenek a szabadban. Két garázs és két nyitott parkolóhely egészít ki a tágas lakóteret, és ideális azok számára, akik értékelik a kényelmet és a funkcionálitást. Ez a ház nemcsak elhelyezkedésével, hanem karakterével is lenyugözo: stílusos, masszíván épült, és kivételes életélményt nyújt. Érdekli? Akkor küldjön ajánlatkérést közvetlenül, vagy vegye fel a kapcsolatot a VON POLL IMMOBILIEN Forchheim-mel a +49 9191 6984740 telefonszámon. Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

Részletes felszereltség

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 Sitzcke:

Eingebettet in die liebevoll angelegte Gartenlandschaft lädt der Teich mit seiner gemütlichen Sitzcke 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.

VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 151.10 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25125098 - 91301 Forchheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com