

Forchheim

Ihr Traumhaus mit unvergleichlichem Weitblick

Codice oggetto: 25125111



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 292 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.338 m²

Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25125111
Superficie netta	ca. 292 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.400.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 164 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	151.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.03.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

La proprietà



Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

La proprietà



Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

La proprietà



Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

La proprietà



Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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 | www.von-poll.com/forchheim

Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

La proprietà



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

Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

Una prima impressione

Dieses beeindruckende Anwesen präsentiert sich in einer idyllischen Wohnstraße mit begrenztem Anliegerverkehr auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1.338 m² – ein echtes Unikat für alle, die das Besondere und die Nähe zur Natur schätzen.

Mit 292 m² Wohnfläche bietet das Haus außergewöhnlich viel Raum, eine durchdachte Architektur und eine Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von Wohlbehagen vermittelt. Sechs großzügige Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer, schaffen ein Ambiente, das Familie, Arbeit und Erholung perfekt miteinander verbindet.

Ein besonderes Highlight ist das Untergeschoss mit eigenem Zugang. Es eignet sich ideal als Gäste- oder Arbeitsbereich, Atelier oder Rückzugsort für heranwachsende Kinder. Hier lässt sich Wohnen und Leben ganz individuell gestalten.

Der Garten ist ein Traum: Er ist liebevoll angelegt, malerisch eingewachsen und dennoch pflegeleicht. Hier kann man die Ruhe genießen und den Alltag hinter sich lassen. Ein geschmackvoll gestalteter Teich mit einem charmanten Sitzbereich fügt sich harmonisch in das Gartenbild ein und unterstreicht die besondere Atmosphäre dieses Rückzugsortes.

Drei Balkone und zwei Terrassen bieten zu jeder Tageszeit den passenden Platz – ob für das Frühstück im Grünen oder für entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden. Die Terrassen sind so ausgerichtet, dass sie mit der Sonne wandern und so zu jeder Tageszeit ein besonderes Licht- und Stimmungsbild im Freien ermöglichen.

Zwei Garagen und zwei Freiplätze ergänzen das großzügige Platzangebot und sind ideal für alle, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Dieses Haus überzeugt nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seine Seele: Es ist stilvoll, solide gebaut und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Interessiert?

Dann stellen Sie direkt eine Anfrage oder kontaktieren Sie VON POLL IMMOBILIEN Forchheim unter 09191 – 6984740.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25125111 - 91301 Forchheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com