



91301 Forchheim

Wohnen mit Blick aufs Walberla - Charmantes Haus mit Entwicklungsmöglichkeiten



www.von-poll.com

670.000 €

Kaufpreis

320 m²

Wohnfläche

1270 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Matthias Gebhardt
(Immobilienfachwirt (IHK) ,
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung
(PersCert))

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	320 m ²
Grundstücksfläche	1.270 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	15 m ²
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	670.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.03.2036
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	290.00
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Garage mit zwei Stellplätzen
- direkter Balkonzugang vom Esszimmer und Wohnzimmer im 1. Obergeschoss
- direkter Gartenzugang vom Erdgeschoss
- überdachter Freisitz mit Kaminofen
- Treppenlift zur 1. Etage
- großzügiges Grundstück mit 1.270 m²
- eigene Werkstatt



Beschreibung

In ruhiger Wohnlage von Forchheim-Reuth befindet sich dieses großzügige Wohnhaus aus dem Jahr 1968, mit einer Grundstücksfläche von 1.270 m², das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und großes Entwicklungspotenzial auf drei Etagen mit sich bringt. Die Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten. Dank der großzügigen Grundrissgestaltung und der besonderen Architektur eröffnet sich hier viel Raum für individuelle Wohnkonzepte.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung über mehrere Ebenen sowie durch zahlreiche Zimmer, mehrere Bäder und attraktive Außenbereiche. Besonders interessant ist die Möglichkeit, unterschiedliche Wohnbereiche zu kombinieren – ideal beispielsweise für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Erdgeschoss / Gartenebene:

Im unteren Bereich des Hauses befindet sich ein großzügiger Wohnbereich mit vier Zimmern sowie zwei Badezimmern. Eines der Bäder ist mit einer Dusche ausgestattet, das andere mit einer Badewanne. Durch den direkten Zugang zum Garten entsteht eine helle und angenehme Wohnatmosphäre mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als zusätzlicher Wohnbereich für Familienmitglieder, Gäste oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Neben dem Öl- und Heizraum, der für die technische Versorgung des Hauses sorgt, stehen eine kleine Abstellkammer und ein Vorratsraum zur Verfügung – ideal, um Haushaltsutensilien, Vorräte oder saisonale Gegenstände ordentlich zu lagern.

Besonders praktisch ist die eigene Werkstatt, die einen direkten Zugang zum Garten bietet. Hier lassen sich handwerkliche Projekte realisieren, Gartenarbeiten vorbereiten oder Hobbyaktivitäten uneingeschränkt durchführen. Die Kombination aus funktionalen Nutzräumen und direktem Gartenzugang verleiht dieser Etage ein hohes Maß an Flexibilität und Nutzwert.

1. Obergeschoss:

Im Obergeschoss der Immobilie befindet sich die Hauptwohneinheit, welche sich über zwei Etagen erstreckt. Von der weitläufigen Diele, welche im Sommer ein kühler, gern genutzter Raum zum Sitzen mit Gartenblick ist, gelangt man direkt in die Küche. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer. Von beiden Zimmern hat man direkten Zugang zu dem Balkon, welcher genügend Platz bietet um gemütliche Stunden im Freien zu verbringen und um den Blick auf das Walberla zu genießen.

Zusätzlich gibt es noch ein weiteres Zimmer, welches als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann und ein kleines Gäste-WC.

Ein Highlight dieser Etage bietet ebenfalls der vom Flur aus begehbare Freisitz mit Außenkamin. Von da aus hat man auch direkten Zugang zum großzügig angelegten Gartenbereich, welcher sich über eine Grundstücksfläche von 1.270 m² erstreckt und somit sehr viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Zusammenkünfte im Freien bietet.

2. Dachgeschoss

Im Dachgeschoss beeindruckt die Wohnung mit einer offenen Galerie. Hier befinden sich 3 Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne, sowie eine kleine Abstellkammer.

Außenbereich:

Der weitläufig angelegte Gartenbereich überzeugt durch mehrere Zugänge und zahlreiche



Nutzungsmöglichkeiten. Die verschiedenen terrassierten Gartenflächen bieten zudem ideale Voraussetzungen für den eigenen Obst- und Gemüseanbau. Der oberste Bereich zwischen oberster Mauer und Zaun gehören zum angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück und stehen momentan nicht zum Verkauf. Ein großes Gartenhaus bietet darüber hinaus reichlich Platz für die Unterbringung von Gartengeräten und -utensilien, während eine Doppelgarage zusätzlichen Platz für zwei Autos bereit hält.

Diese Immobilie bietet daher ein beträchtliches Potenzial, um durch gezielte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein individuelles und gemütliches Zuhause zu schaffen, das den eigenen Wohnträumen und Bedürfnissen entspricht.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Stadtteil Reuth der oberfränkischen Kreisstadt Forchheim. Die Rotbrunnenstraße ist eine verkehrsarme Anliegerstraße innerhalb eines gepflegten Wohngebiets, das überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaftsstruktur, viel Grün sowie eine familienfreundliche Wohnatmosphäre aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise auch bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Ebenso stehen in der näheren Umgebung mehrere Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Stadt Forchheim liegt im Norden der wirtschaftsstarken Metropolregion Nürnberg zwischen den Städten Erlangen, Bamberg und Nürnberg. Dadurch profitiert der Standort von einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer sehr guten regionalen Anbindung. Über die nahegelegene Bundesstraße (B470) sowie die Autobahn A73 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Nürnberg, Erlangen und Bamberg. Der Forchheimer Bahnhof bietet zudem Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr, wodurch auch Pendler ideale Voraussetzungen vorfinden. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist durch mehrere Buslinien gut ausgebaut und gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen.

Die Lage verbindet eine ruhige, familienfreundliche Wohnumgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung innerhalb der Metropolregion Nürnberg. In Kombination mit der Nähe zur Natur der Fränkischen Schweiz entsteht ein Wohnstandort, der eine hohe Lebensqualität bietet.

Sonstige Angaben

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

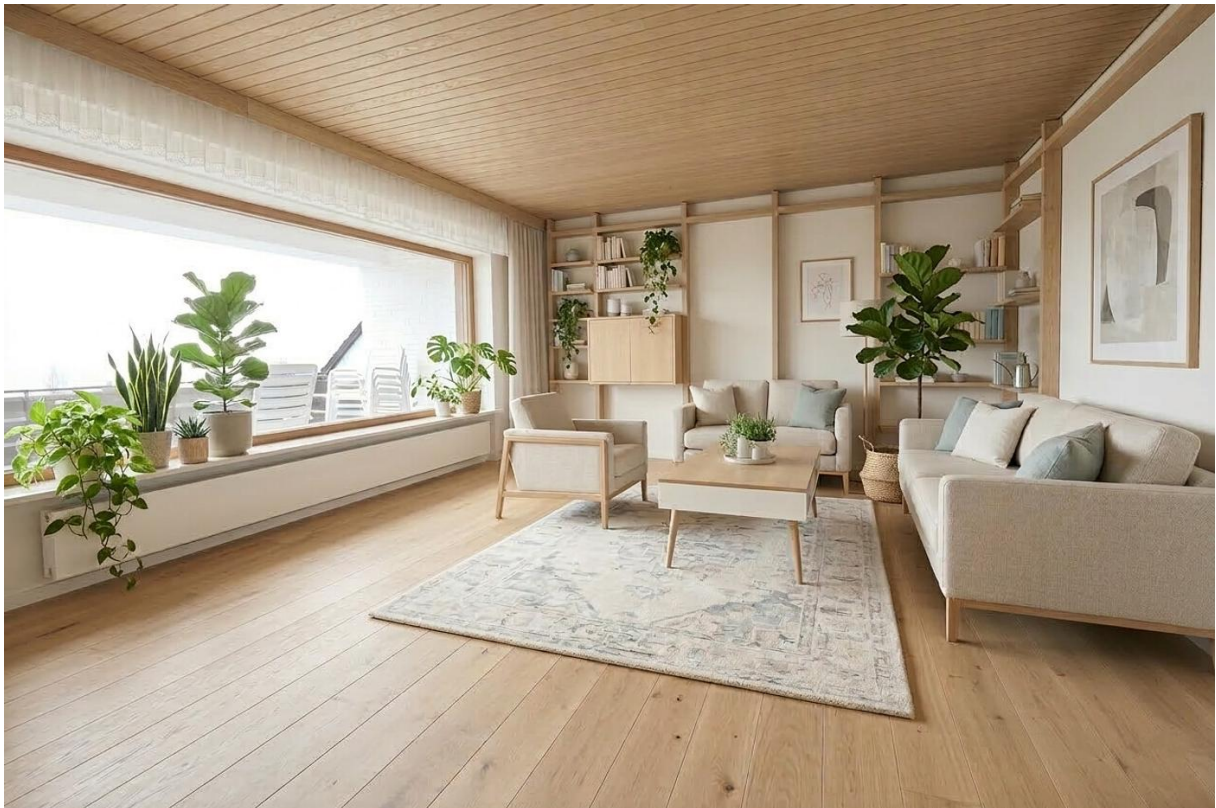


darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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.







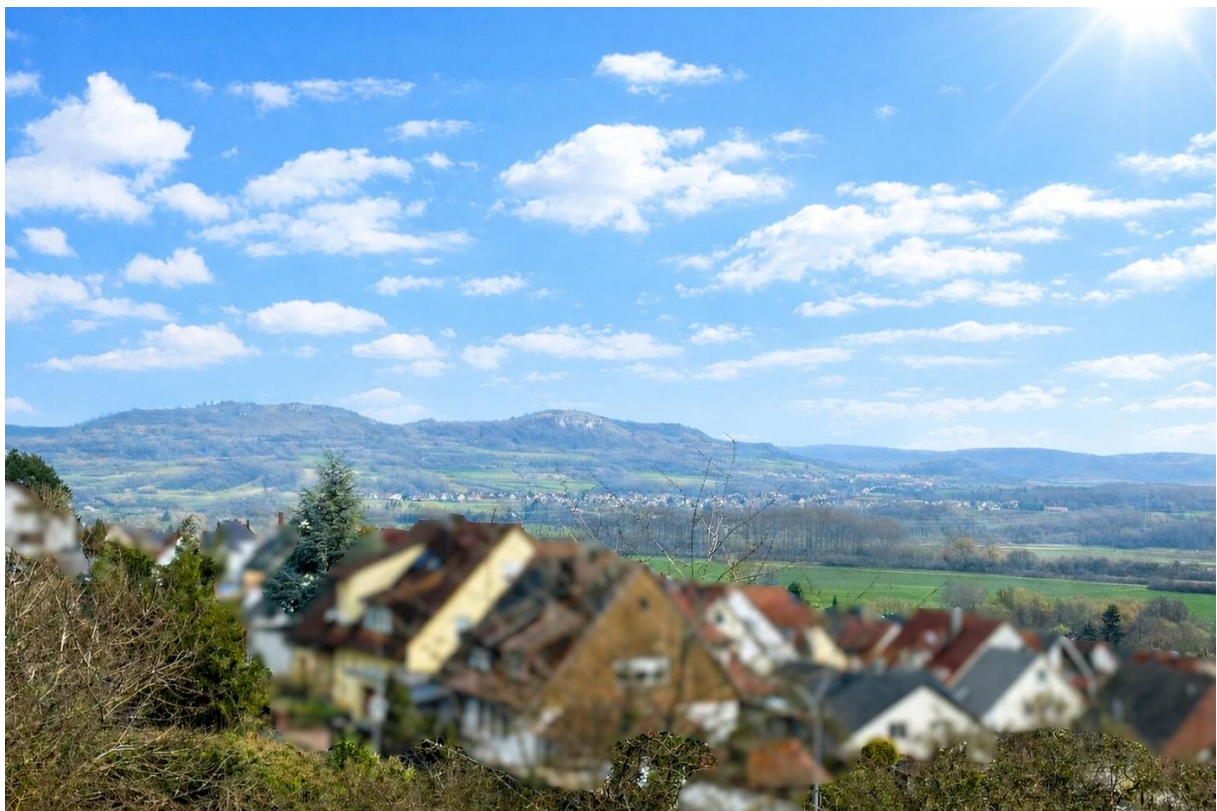






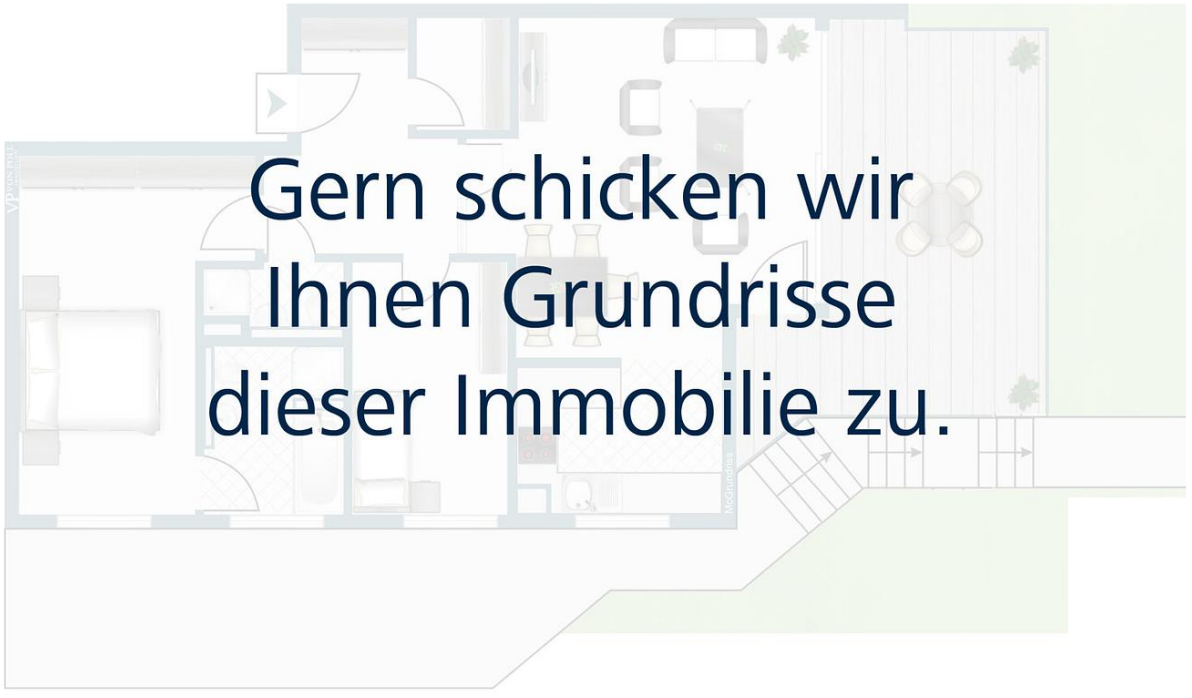








FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

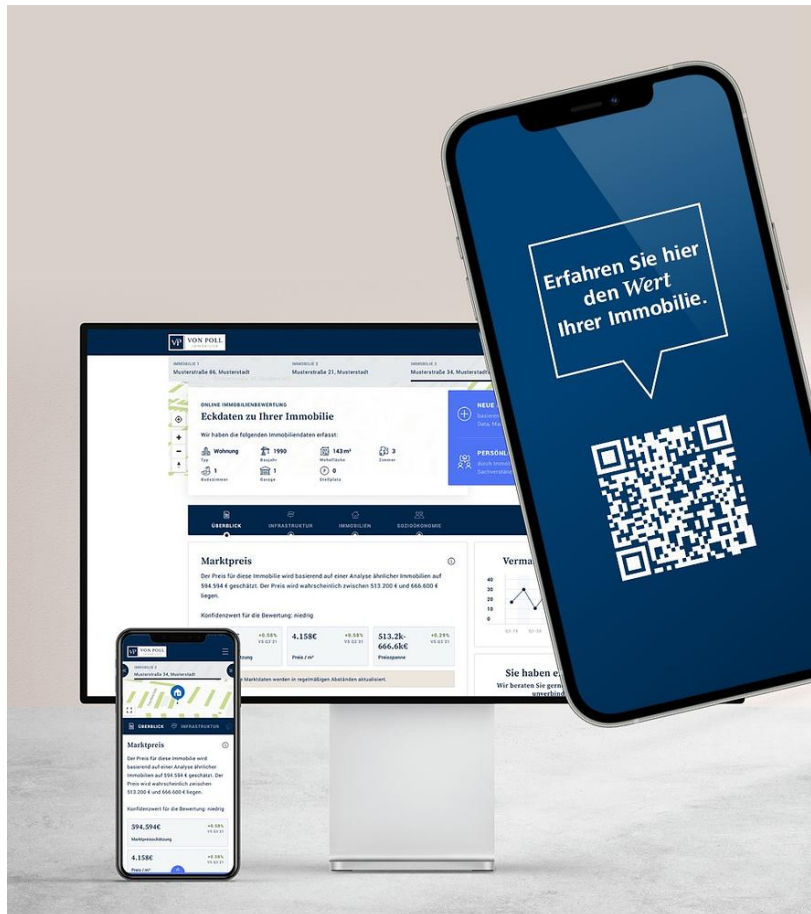
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





VP 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



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