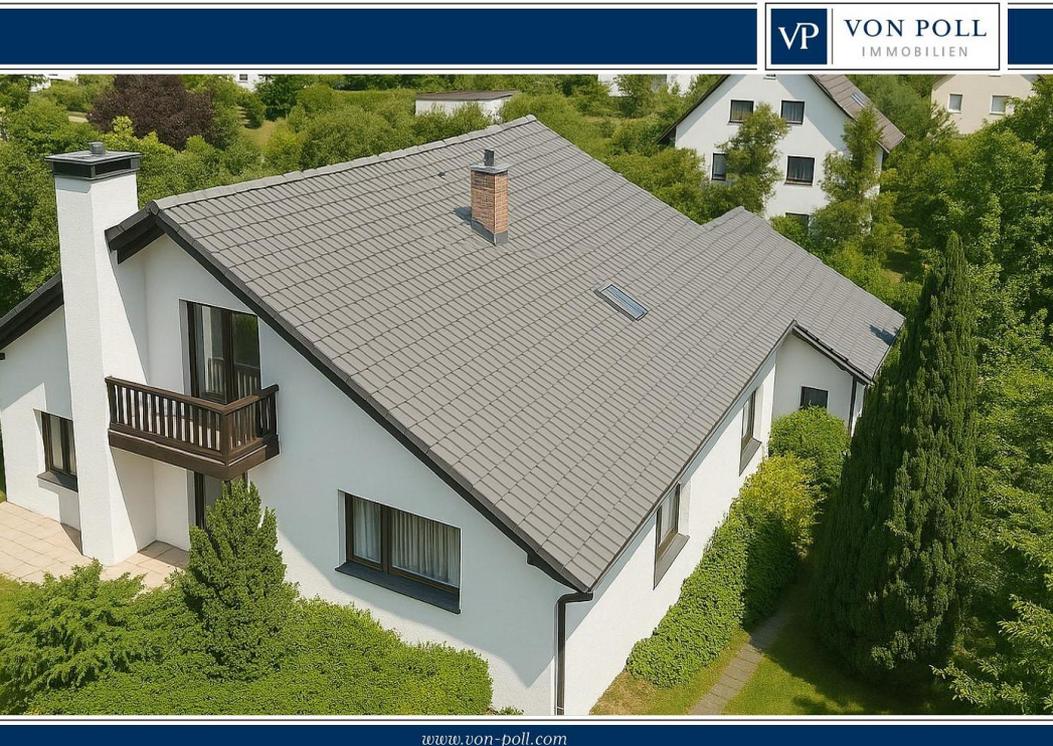




91301 Forchheim

Ein Zuhause mit Potenzial und Charme in Toplage –
anschaulich visualisiert



www.von-poll.com

870.000 €

Kaufpreis

247 m²

Wohnfläche

970 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	247 m ²
Grundstücksfläche	970 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab Kurzfristig

Preise & Kosten

Kaufpreis	870.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.05.2032
Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	146.10
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E



Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine hochwertige Bauweise und eine solide Substanz. Die vorhandenen Einbauten, einschließlich der Küche, könnten stilistisch nicht mehr dem aktuellen Geschmack entsprechen. Es liegt jedoch ganz im Ermessen der neuen Eigentümer, diese zu übernehmen oder nach eigenen Vorstellungen zu erneuern.

Sowohl das Haus als auch der Garten wurden stets mit viel Sorgfalt gepflegt und instand gehalten, was die nachhaltige Bewirtschaftung des gesamten Anwesens deutlich macht.

Die Immobilie wird leer übergeben, wobei die Möbel vorerst im Haus belassen wurden. Dies soll Interessenten dabei helfen, die Raumgrößen besser einzuschätzen und sich ein Bild von den Nutzungsmöglichkeiten zu machen.



Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus besticht durch seine idyllische Lage und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie, geprägt vom Stil der 70er Jahre, verbindet klassischen Charme mit den Vorzügen großzügiger Architektur und bietet optimale Voraussetzungen für Modernisierungsmaßnahmen. Zudem möchten wir auf die zahlreichen öffentlichen Fördermöglichkeiten hinweisen, die im Rahmen einer Modernisierung genutzt werden können.

Die fortlaufenden Homestaging-Bilder sowie ausgewählte Visualisierungen in der Anzeige und im Exposé zeigen inspirierende Gestaltungsideen und geben einen Eindruck davon, wie die Immobilie nach einer Modernisierung aussehen könnte.

Raum für Ihre Ideen – klug gestalteter Grundriss

Die Immobilie überzeugt mit einem klaren, fließenden Grundriss, großen Fensterflächen und geräumigen Zimmern. Hier finden Sie ideale Bedingungen, um Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen.

Gartenparadies mit Rückzugsmöglichkeiten

Der herrlich angelegte, umlaufende Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ein Paradies für Kinder zum Spielen und zugleich Rückzugsoase für entspannte Stunden. Die überdachte Terrasse vor dem Esszimmer lädt dazu ein, selbst in den Übergangszeiten draußen zu verweilen. Der offene Außenkamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und ist der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Doppelgarage mit direktem Zugang

Die übergroße Doppelgarage verfügt über zwei praktische Ausgänge: Einer führt direkt zum Hauseingang, der andere in das Untergeschoss des Hauses. Hier ist genügend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder, Gartengeräte und vieles mehr.

Großzügiges Untergeschoss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Das voll unterkellerte Haus bietet mit seinen großzügig bemessenen Räumen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Neben einem Hobbyraum, einem großen Vorratsraum, einer Sauna und einer Waschküche befinden sich hier der Heizungsraum sowie der direkte Zugang zur Doppelgarage.

Dieses Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein großzügiges Zuhause in nachhaltiger Lage mit Potenzial für Ihre persönliche Note zu schaffen.

Lage

Forchheim – ein Juwel Frankens und das Tor zur Fränkischen Schweiz. Die Stadt bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahnen A73 und A3. Zudem liegt sie an der Bundesbahnstrecke Nürnberg–Bamberg–Coburg, wobei der Ausbau der S-Bahn-Verbindung nach Nürnberg stetig voranschreitet. Von dort aus gelangen Sie zum ICE-Netz und zum nächsten internationalen Flughafen.

Der besondere Charme Forchheims liegt in den malerischen Fachwerkbauten und der feingliedrigen Struktur der Altstadt. Traditionelle fränkische Gastlichkeit und gelebtes Brauchtum prägen das Stadtbild. Die umfassende Infrastruktur bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen: von Freizeiteinrichtungen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Nähe zu den Städten Bamberg, Erlangen und Nürnberg.



Hier vereinen sich urbanes Leben und naturnahe Erholung: Die Stadt liegt zu Ihren Füßen, die Natur direkt vor der Tür. Genießen Sie Sonne, frische Luft und die Ruhe in einer Umgebung, die zu Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt. Der Stadtbuss sorgt für eine bequeme Verbindung ins Zentrum und zum Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss. Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar.

Die Wohnlage zeichnet sich durch ein angenehmes Nachbarschaftsumfeld und die Nähe zu den beliebten Forchheimer „Kellern“ aus. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, weiterführende Schulen wie Gymnasien und Realschulen sind mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.5.2032.
Endenergiebedarf beträgt 146.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
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 Handelsregisterauszugs, 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.















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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim | forchheim@von-poll.com



www.von-poll.com/forchheim



Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.*
Unser Experte berät Sie gerne.

*bei energetischer Sanierung





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



