



91301 Forchheim

Einfamilienhaus in Toplage Forchheims



www.von-poll.com

480.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

470 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	470 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	480.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.10.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1959
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	272.00
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- * insgesamt 5 Zimmer
- * Garten mit teilüberdachter Terrasse und Markise
- * zwei Wasseranschlüsse im Garten
- * Gegensprechanlage
- * Bodenbeleuchtung im Hof
- * Schwedenofen im Wohnzimmer inkl. ca. 6 Ster Holz
- * Einbauküche

erfolgte Renovierungsarbeiten:

- * Erneuerung des Daches in den 80igern
- * 2014 Erneuerung der Wasserleitungen
- * 2014 Einbau eines Gas-Brennwertgerätes
- * 2015 - 2017 Erneuerung der Fußböden in der Küche, im Wohnzimmer, Treppen und im WC
- * 2019 Sanierung des Badezimmers im Dachgeschoss
- * 2020 Erneuerung der Garagentore
- * 2020 Renovierung Gäste-WC



Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 verbindet nostalgischen Charme mit modernem Komfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² auf drei Etagen bietet es Raum für individuelles Wohnen und Arbeiten.

Der Eingangsbereich mit Windfang führt in eine Diele, von der aus alle Bereiche des Erdgeschosses zu erreichen sind. Das Wohnzimmer besticht nicht nur durch einen gemütlichen Kaminofen, sondern auch durch den direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse und zum großzügigen Garten. Die große Küche ist funktional gestaltet und das Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss verfügt über eine gemütliche Diele, von der aus zwei Schlafzimmer und eine großzügige Ankleide zu erreichen sind. Das Badezimmer sorgt für optimalen Komfort.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die vielseitig nutzbar sind - sei es als zusätzliche Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro. Ein weiteres, stilvoll gestaltetes Bad, bietet einen Ort der Entspannung.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet somit praktischen Stauraum.

Die Immobilie wurde liebevoll gepflegt und zeitgemäß renoviert. Zwischen 2015 und 2017 wurden die Böden im Wohnzimmer, in der Küche, im Treppenhaus und im WC erneuert, so dass ein moderner und gepflegter Gesamteindruck entsteht.

Die teilweise überdachte Terrasse mit zusätzlicher Markise lädt bei jedem Wetter zum Verweilen im Freien ein. Der großzügige Garten bietet Platz für kreative Gestaltungsideen und lässt Raum für entspannte Stunden.

Die Garagentore wurden 2020 erneuert und sind elektrisch bedienbar, was den Komfort und die Sicherheit des Hauses weiter erhöht.

Dieses Einfamilienhaus ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort der Geborgenheit, des modernen Lebensstils und des zeitlosen Charmes. Mit durchdachten Renovierungen und modernen Annehmlichkeiten bietet es die ideale Basis für ein komfortables Familienleben.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die Umgebung ist ideal für Familien, da sich Schulen, Kindergärten und Spielplätze in der Nähe befinden. Die gepflegte Qualität und die gute Lage bieten eine solide Basis für eine zukunftsorientierte Entscheidung.

Das Grundstück bietet zudem ausreichend Platz für eine individuelle Gartengestaltung. Gartenliebhaber können hier ihren grünen Daumen ausleben und sich einen Rückzugsort schaffen.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um eine attraktive Immobilie, die durch ihr Raumangebot, den gepflegten Zustand und die ruhige Lage überzeugt. Ein Besichtigungstermin lohnt sich auf jeden Fall, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Die Immobilie ist ab August 2024 verfügbar.

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Lage

Die begehrte Wohnlage Forchheims bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und



Naturverbundenheit sowie urbanem Lebensstil. In unmittelbarer Nähe befindet sich der gemütliche Kellerwald, der zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen und vielleicht zu einem kühlen Bier einlädt. Auch für Familien mit kleinen Kindern ist diese Lage ideal, da der Kindergarten fußläufig erreichbar ist und Schulen bequem mit dem Fahrrad erreicht werden können.

Wer gerne in die nächst größere Stadt möchte, profitiert von einer hervorragenden Bus- und Bahnverbindung nach Erlangen und Nürnberg. Auch die A73 und A3 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Anbindung an die umliegenden Städte und die Autobahn erleichtert.

Für Naturfreunde ist die Nähe zur fränkischen Schweiz ein besonderes Highlight. Hier gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, die zu ausgiebigen Touren einladen und immer wieder neue Aussichten auf die herrliche Landschaft bieten.

Auch in Sachen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ärztlicher Verpflegung lässt die Lage nichts zu wünschen übrig. Alle notwendigen Geschäfte, Ärzte usw. sind bequem zu erreichen und es gibt eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars. Insgesamt bietet die Lage in Forchheim somit ein ideales Umfeld für ein entspanntes und erfülltes Leben.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 272.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.







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





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



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

