



## 91301 Forchheim

Handwerkertraum zum Bestpreis – Jetzt mit KfW-Förderung profitieren!



**440.000 €**

Kaufpreis

**130 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**470 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	470 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

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



## 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
- \* Gegensprechanlage
- \* Schwedenofen im Wohnzimmer inkl. 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 freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 verbindet nostalgischen Charme mit großem Entwicklungspotenzial. Mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen bietet das Haus genügend Raum für individuelles Wohnen und Arbeiten - ideal für Familien, Paare oder kreative Köpfe.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand, bietet jedoch Potenzial für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, um es an aktuelle Wohnstandards anzupassen. Dank der soliden Bausubstanz und der durchdachten Raumaufteilung können Sie mit etwas handwerklichem Geschick Ihr Traumhaus schaffen.

**Erdgeschoss:** Der Eingangsbereich mit Windfang führt in eine zentrale Diele, von der aus alle Räume im Erdgeschoss zu erreichen sind. Das Wohnzimmer punktet mit einem gemütlichen Kaminofen und direktem Zugang zur teilüberdachten Terrasse und zum Garten. Die funktional gestaltete Küche und ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab.

**Obergeschoss:** Ein Flur führt zu zwei Schlafzimmern und einer großzügigen Ankleide. Das Bad sorgt hier für zusätzlichen Wohnkomfort.

**Dachgeschoss:** Zwei vielseitig nutzbare Räume bieten Platz für weitere Schlafzimmer, ein Büro oder ein Gästezimmer. Ein weiteres Bad lädt zum Entspannen ein.

**Kellergeschoss und Anbau:** Das Haus ist teilunterkellert. Zusätzlich stehen im angrenzenden Anbau zwei weitere Räume zur Verfügung, die als praktischer Kellerersatz dienen und viel Stauraum bieten.

Zwischen 2015 und 2017 wurden die Böden in Wohnzimmer, Küche, Treppenhaus und WC erneuert. Die Garagentore wurden 2020 durch elektrisch betriebene Modelle ersetzt, was den Komfort und die Sicherheit erhöht.

Die teilüberdachte Terrasse mit zusätzlicher Markise lädt bei fast jedem Wetter zu entspannten Stunden im Freien ein. Der Garten bietet Raum für kreative Gestaltungsideen und kann zur persönlichen Wohlfühloase umgestaltet werden.

Das Haus liegt in einer zentralen, aber ruhigen Wohngegend mit idealer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Familienfreundlich und verkehrsgünstig: Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das freistehende Einfamilienhaus besticht durch seinen nostalgischen Charme, die großzügige Raumaufteilung und die zusätzlichen Nutzflächen. Der Zustand des Hauses bildet eine solide Basis, während der vorhandene Renovierungsbedarf handwerklich begabten Menschen die Möglichkeit bietet, sich ihr eigenes Traumhaus zu schaffen.

Das Objekt ist sofort verfügbar. Ein virtueller Rundgang ist ebenfalls möglich, um sich vorab einen Eindruck von den Räumlichkeiten zu verschaffen.

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Haus bei einer Besichtigung näher vorzustellen!

Für diese Immobilie bestehen mögliche Fördermöglichkeiten durch staatliche Programme, wie z. B. KfW-Förderungen. Die genauen Voraussetzungen und Konditionen sind individuell zu prüfen – unsere von Poll Finance Abteilung berät Sie hierzu gerne.



## 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/(m<sup>2</sup>\*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 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](http://www.von-poll.com/erlangen)



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](mailto:forchheim@von-poll.com)



[www.von-poll.com/forchheim](http://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](http://www.von-poll.com)





# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)*



Finanzierung  
berechnen



