

Forchheim – Forchheim

Geräumiges Reihenmittelhaus mit großem Garten in ruhiger Umgebung

Objektnummer: 24125060



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 237 m²

Objektnummer: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24125060
Wohnfläche	ca. 138 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	37.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	06.08.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilien-
bewertung –
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

Objektnummer: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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

Objektnummer: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

Ein erster Eindruck

Das gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1988 befindet sich auf einem ca. 237 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 138 m². Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon sind 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer vorhanden. Die Immobilie ist in einem sehr gutem Zustand und wird über eine Zentralheizung beheizt. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich der großzügige und helle Wohnbereich, der genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich bietet. Die angrenzende Küche ist funktional eingerichtet und bietet ausreichend Stauraum. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Über die Terrasse gelangt man in den liebevollen angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich die 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit begehrter Dusche. Die Räume sind hell und freundlich. Das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut. Die Lage des Hauses ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Das Haus eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause mit ausreichend Platz sind. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten und bietet die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu modernisieren. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein solides Reihenmittelhaus in zentraler Lage, das mit seiner großzügigen Raumaufteilung und dem pflegeleichten Garten überzeugt. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen und sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Objektnummer: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

Ausstattung und Details

- Einbauküche

Objektnummer: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

Alles zum Standort

Forchheim, eine Stadt im oberfränkischen Landkreis Forchheim in Bayern, liegt geographisch attraktiv zwischen Nürnberg im Süden und Bamberg im Norden, etwa 30 Kilometer von beiden Städten entfernt. Erlangen befindet sich rund 20 Kilometer südlich von Forchheim. Die Stadt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, insbesondere durch die nahegelegene Autobahn A73, die eine wichtige Verbindung zwischen Nürnberg und Bamberg darstellt. Zudem durchquert die Bundesstraße B470 Forchheim und erleichtert den Zugang zu umliegenden Regionen. Der Bahnhof Forchheim ist ein bedeutender Knotenpunkt im Regionalverkehr und bietet regelmäßige Verbindungen nach Nürnberg, Bamberg und weiteren Städten in der Umgebung. Diese Anbindung erleichtert Pendlern und Reisenden den Zugang zu wichtigen urbanen Zentren. Zusätzlich ist die Stadt durch ein gut ausgebautes Busnetz erschlossen, das sowohl innerstädtische als auch regionale Verbindungen gewährleistet. Dies trägt zur Mobilität der Bewohner bei und unterstützt den Zugang zu wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen in der Region. Die Lage und die hervorragende Verkehrsanbindung machen Forchheim zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort, der sowohl städtische Annehmlichkeiten als auch die Nähe zur Natur bietet.

Objektnummer: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 37.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Objektnummer: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com