

Kersbach – Forchheim

# Stilvoll sanierter Bungalow mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung in Kersbach

Objektnummer: 25125024



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

KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 748 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

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

Objektnummer: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25125024	Kaufpreis	785.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1966	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	14.01.2035	Endenergiebedarf	62.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

## Die Immobilie

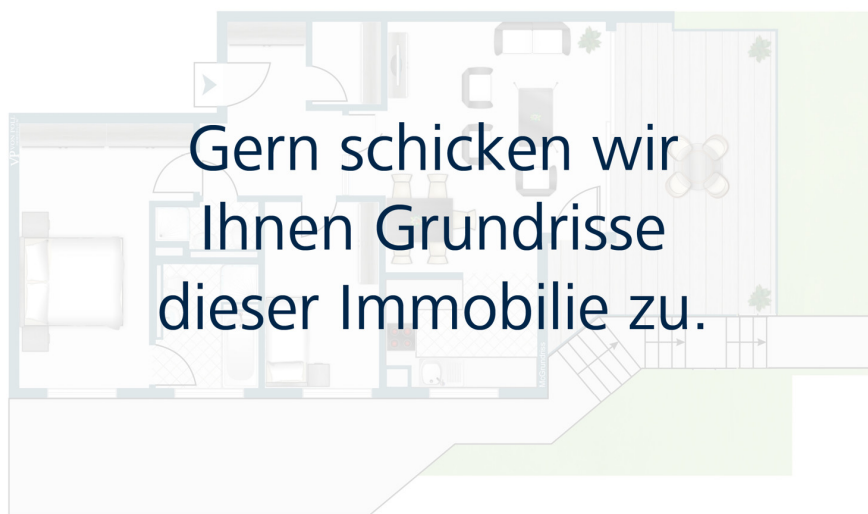




Objektnummer: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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

Objektnummer: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



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)

Objektnummer: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

## Ein erster Eindruck

Dieser äußerst attraktive Bungalow, der zwischen 2017/2018 einer umfassenden Sanierung unterzogen wurde, überzeugt nicht nur durch seine durchdachte Raumaufteilung und gehobene Ausstattung, sondern auch durch die außergewöhnliche Qualität der Modernisierungen. Im Rahmen der Kernsanierung wurde das Gebäude teilweise entkernt. Die Elektro- und Sanitärinstallationen, einschließlich der Wasser- und Heizungsleitungen, wurden vollständig entfernt und neu verlegt. Darüber hinaus wurden die Hausanschlüsse für Strom neu in das Haus eingefügt. Eine moderne Wärmepumpe wurde eingebaut, das gesamte Gebäude erhielt eine neue Wärmedämmung nach dem Standard KfW 85\*, auch das Dach wurde hierbei mit einer Dämmung versehen. Die Innenräume wurden komplett neu verputzt, und es wurden neue Türen eingebaut. Die Duschen sind bodengleich gestaltet, was den Komfort zusätzlich erhöht. Die Außenanlagen wurden ebenfalls komplett neu angelegt. Die eigens vom Schreiner angefertigte Einbauküche überzeugt durch ihre praktische Hufeisenform, die den Raum optimal ergänzt und eine angenehme Arbeitsweise ermöglicht. Die hochwertige Echtholz-Theke fügt sich harmonisch in das Design ein und bietet gleichzeitig einen natürlichen Akzent. Das klare, zeitlose Design und die durchdachte Funktionalität machen diese Küche zu einem wahren Blickfang und einem komfortablen Herzstück des Hauses. Das Haus bietet außerdem praktische Einrichtungen wie ein Carport sowie zwei breite Stellplätze, eine Ladestation (Wallbox) für ein Elektroauto sowie einen Kaminofen (7 kW), eine Sauna (mit 7,5 kW Ofen) und einem Whirlpool. Für den Außenbereich wurde eine Terrasse mit ca. 24 m<sup>2</sup> Fläche und einer ca. 12m<sup>2</sup> Glas-Überdachung samt elektrisch steuerbarer Unterglas-Markise geschaffen. Eine großzügige, zweigeteilte Gartenhütte, ein Holzlagerplatz sowie eine Fahrrad-Box, die ausreichend Platz für zwei E-Bikes bietet, runden das Angebot ab. Die Wärmepumpe (Luft/Wasser) versorgt das Haus effizient mit Heizenergie, und der Brauchwasserspeicher (185 l) kann über einen Web-Zugang und eine Handy-App gesteuert werden. Eine Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 8,72 kWp und ein Batteriespeicher mit ca. 7,68 kWh tragen zur Nachhaltigkeit bei und ermöglichen eine moderne Energieversorgung. Zusätzlich sorgt eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss für individuellen Komfort. Besondere Highlights sind die bodengleichen Duschen mit faltbaren Echt-Glas-Duschabtrennungen sowie die raumhoch gefliesten Bäder im Erdgeschoss und Untergeschoss. Alle Fenster sind mit Kunststoffrahmen und Wärmeschutz-3-fach-Verglasung ausgestattet. In den Kellerräumen als auch im gesamten Erdgeschoss sorgen Fliegennetze mit Rahmen an allen Fenstern für zusätzlichen Komfort. Diese Immobilie vereint auf beeindruckende Weise außergewöhnlichen Komfort, zeitgemäße Modernität und höchste Nachhaltigkeit. Jedes Detail wurde mit Bedacht gewählt, um Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl zu

bieten, das sowohl ästhetisch als auch funktional überzeugt. Die hochwertige Ausstattung und durchdachte Architektur schaffen ein angenehmes und komfortables Ambiente, das in jeder Hinsicht Ihrem Lebensstil gerecht wird. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein Umfeld, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Bei einer Besichtigung haben Sie die Gelegenheit, sich persönlich von der außergewöhnlichen Qualität und den vielen Vorzügen zu überzeugen und die besondere Atmosphäre selbst zu erleben.

Objektnummer: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

## Ausstattung und Details

- Komplett-Sanierung der Immobilie 2017/2018
  - Elektro- und Sanitärinstallation (Wasser & Heizung) erneuert
  - Estrich bis zur Betondecke entfernt und neu aufgebaut
  - Fenster bodentief gestaltet
  - Bodengleiche Duschen in beiden Badezimmern
  - Außendämmung (inkl. Dach, nach KfW 85-Standard)
  - Carport sowie 2 Stellplätze
  - Gartenhütte
  - Überwachungssystem
  - Terrassenüberdachung
  - Photovoltaik-Anlage: Installation und Inbetriebnahme 2023
  - Erdgeschoss: Fliesen in Holzoptik
  - Badezimmer in grauer Optik gefliest
  - Wallbox (Ladestation) für E-Auto
  - Kaminofen (ca. 7 kW)
  - Sauna (Ofen ca. 7,5 kW)
  - Whirlpool (1 Liegeplatz, 1 Sitzplatz)
  - Terrasse (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit Glas-Überdachung & elektrischer Unterglas-Markise (ca. 12m<sup>2</sup>)
  - Mülltonnen-Box (3 Tonnen)
  - Fußbodenheizung im EG (je Raum mit integrierter Zeitsteuerung)
  - Wärmepumpe (Luft/Wasser, ca.7,7 kW)
  - Brauchwasserspeicher ca. 185 l (steuerbar über Web/App)
  - PV-Anlage (ca. 8,72 kWp Gesamtleistung)
  - Batteriespeicher (ca. 7,68 kWh, auswertbar über Web/App)
  - Fenster aus Kunststoff, Wärmeschutz-3-fach-Verglasung, RC2-zertifiziert mit P4A-Sicherheitsglas, elektrische Rollläden mit Zeitsteuerung
  - Fliegennetze an Fenstern
- Zubehör:
- Gartengeräte & Gartenmöbel (z.B.: Mähroboter)
- Internet & Telefon:
- Vodafone Kabel-TV-Anschluss (ca. 500 Mbit/s Download)
  - Telekom-DSL-Festnetzanschluss (APL vorhanden)
  - Glasfaser-Anschluss (Stadtwerke Forchheim, vorbereitet)
  - LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen

Objektnummer: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

## Alles zum Standort

Kersbach ist ein Ortsteil der Stadt Forchheim in Oberfranken, Bayern. Der Ort liegt etwa 3 Kilometer südlich des Forchheimer Stadtzentrums und ist verkehrstechnisch gut angebunden. Kersbach befindet sich im Regnitztal, einer fruchtbaren und landschaftlich reizvollen Region zwischen der Fränkischen Schweiz im Osten und dem Steigerwald im Westen. Der Anschluss an die A73 bietet eine direkte Verbindung nach Erlangen und Bamberg. Zudem verfügt Kersbach über einen eigenen S-Bahnhof an der Strecke Nürnberg–Bamberg, wodurch eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet ist. Die Umgebung im Ort ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, kleineren Wäldern und sanften Hügeln, welche zum Wandern einladen. Auch die gute Infrastruktur mit direkter Nahversorgung, weiteren Einkaufsmöglichkeiten, einem Kindergarten und einer Grundschule kommen nicht zu kurz. Kersbach bewahrt sich seinem Charme durch die traditionellen, fränkischen Fachwerkhäuser im Ort und einer lebendigen Gemeinschaft.

Objektnummer: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 62.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25125024 - 91301 Kersbach – Forchheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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