

Forchheim – Forchheim

# Sonnige Terrassenwohnung - mit extra Apartment (42 m<sup>2</sup> Nfl.)

Property ID: 24125037



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

**PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## At a glance

Property ID	24125037
Living Space	ca. 118 m <sup>2</sup>
Available from	03.07.2024
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1976
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	445.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 63 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	156.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.05.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		



Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## The property



Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## The property





Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## The property



Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## The property



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)



Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## The property



### 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 | WKlosterstraße 2 | 91301 Forchheim | [forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com)



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

Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## The property



**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)

Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## A first impression

Beste Wohnlage, fast wie ein Penthaus. Genießen Sie die gute Adresse und nutzen Sie die Möglichkeiten. Ebenerdig ein Appartement mit Dusche/WC. Ein Aufzug könnte nachträglich installiert werden und barrierefrei zur Hauptwohnung führen. Die stilvolle Drei-Zimmer-Wohnung öffnet sich zum Süden mit einer riesigen Terrasse. Sonne tanken und Ruhe genießen. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen wunderbaren Blick auf die Umgebung. Das geräumige Wohnzimmer ist der zentrale Punkt der Wohnung und bietet Zugang zur großen Terrasse. Hier können Sie gemütliche Stunden verbringen und Ihre Gäste empfangen. Die moderne Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet Platz für den Gourmet. Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank, während ein weiteres Schlafzimmer ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Das helle Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Hochwertige Fliesen und Armaturen sorgen für ein elegantes Ambiente. Ein Carport gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet Schutz für Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen. Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die ein komfortables und modernes Zuhause suchen. Die zusätzliche Apartment-Einheit bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästewohnung, Büro oder für ein älteres Kind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!



Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Details of amenities

- Großzügige Terrasse
- Fernblick
- Sonne von früh bis spät
- voluminöses Raumgefühl
- lichtdurchflutete Wohnräume
- großzügiger Wohnbereich
- bevorzugtes Wohngebiet
- kurze Wege zu Einkauf, KiGa, Schulen, Natur
- ruhige Lage

Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## All about the location

Forchheim... Frankens Kleinod, das Tor zur Fränkischen Schweiz. Sehr gute Anbindung an die Bundesautobahnen A 73 und A 3. Forchheim ist außerdem Station der Bundesbahnlinie Nürnberg-Bamberg-Coburg - der S-Bahnanschluss nach Nürnberg wird weiter ausgebaut. Dort finden Sie ICE und den nächsten internationalen Flughafen. Forchheim bezieht seinen besonderen Reiz aus seinen schönen Fachwerkkompositionen und der kleingliedrigen Struktur. Fränkisches Brauchtum und Gastlichkeit werden großgeschrieben. Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, etc. - die Rundumversorgung ist gesichert und wird durch die nahe liegenden Städte Bamberg, Erlangen und Nürnberg abgerundet. Die Stadt zu Füßen, die Natur in unmittelbarer Nähe. Sie genießen Sonne, Ruhe und frische Luft. Mit dem Stadtbus gelangen Sie und/oder Kinder sehr gut in die Stadt und Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken erreichen Sie bequem in der näheren Umgebung. Ausgedehnte Spaziergänge und Freizeitaktivitäten sind in nächster Umgebung möglich. Beste Wohnlage am Südhang mit angenehmer Nachbarschaft. Das Rewe-Einkaufscenter, sowie das Weberei-Einkaufsgelände sind schnell erreichbar. Die Stadt zu Füßen, die Natur angrenzend. Kindergärten und Grundschulen sind in kurzer Reichweite, Gymnasien und Realschule mit dem Fahrrad erreichbar.

Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.



Property ID: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)