Forchheim – Forchheim

Moderne Maisonettwohnung mit Gartenoption

Número de propiedad: 24125051

PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 155 m^2 • **HABITACIONES:** 4.5

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

De un vistazo

Número de propiedad	24125051
Superficie habitable	ca. 155 m²
Piso	2
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	445.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Keine Käuferprovision
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 30 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	24.05.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	156.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propiedad

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propiedad

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propiedad

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propiedad

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propiedad

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propiedad

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

Una primera impresión

Willkommen in dieser großzügigen Maisonettewohnung mit 4,5 Zimmern und einer Wohnfläche von 155 m²! Diese einladende Wohnung bietet nicht nur ausreichend Platz, sondern auch einen kleinen Gartenbereich, der perfekt ist, um sich die Natur in Ihr Zuhause zu holen. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem offenen Wohnbereich begrüßt, der sich perfekt für Unterhaltung mit Familie und Freunden eignet. Große Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und bieten eine beeindruckende Aussicht auf das Walberla. Die moderne und funktionelle Küche ist bereits im Preis inbegriffen und mit hochwertigen Geräten ausgestattet, die das Kochen zum Vergnügen machen. Ein angrenzender Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Eine elegante Treppe führt Sie zur oberen Ebene, wo sich eine vielseitig nutzbare Galerie, ein modernes Bad, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer eignet, befinden. Eine zusätzliche Diele sorgt für Privatsphäre zwischen den Räumen. Ein praktisches Duschbad mit WC rundet das Angebot auf dieser Ebene ab. Ein Vorraum mit der Möglichkeit zur Einrichtung einer Pantryküche bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Gartenbereich. Der Garten bietet einen herrlichen Rückzugsort im Freien und beherbergt sogar ein Saunahaus für entspannende Momente. Diese Maisonettewohnung bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und Stil. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

Detalles de los servicios

- ruhige Lage
- optional großer Gartenanteil zusätzlich erwerblich
- lichtdurchflutete Wohnräume
- bevorzugtes Wohngebiet
- kurze Wege zu Einkauf, KiGa, Schulen, Natur

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

Todo sobre la ubicación

Forchheim, eine historische Stadt im nördlichen Bayern, liegt im Regierungsbezirk Oberfranken und gehört zum Landkreis Forchheim. Die Stadt befindet sich zwischen den Metropolregionen Nürnberg und Bamberg, am Rande der Fränkischen Schweiz. Geografisch liegt Forchheim an den Ufern der Regnitz und des Main-Donau-Kanals, was der Stadt eine idyllische Umgebung und viele Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Verkehrsanbindung Forchheims ist hervorragend. Die Autobahn A73 (Frankenschnellweg) verläuft direkt durch die Stadt und verbindet sie mit Nürnberg im Süden und Bamberg im Norden. Mehrere Bundesstraßen wie die B470 sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Der Bahnhof Forchheim liegt an der Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg und wird regelmäßig von Regionalzügen bedient; Nürnberg erreicht man in etwa 30 Minuten, Bamberg in etwa 20 Minuten. Auch Fernzüge halten hier, was die Stadt attraktiv für Pendler macht. Ein gut ausgebautes Busnetz, betrieben von den Stadtwerken Forchheim, verbindet die Stadtteile und umliegenden Gemeinden. Zudem ist Forchheim fahrradfreundlich und bietet ein gut ausgebautes Netz an Radwegen, darunter der Regnitz Radweg. Die Kombination aus historischer Atmosphäre, moderner Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht Forchheim zu einem attraktiven Standort in Franken.

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.80 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 24125051 - 91301 Forchheim – Forchheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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