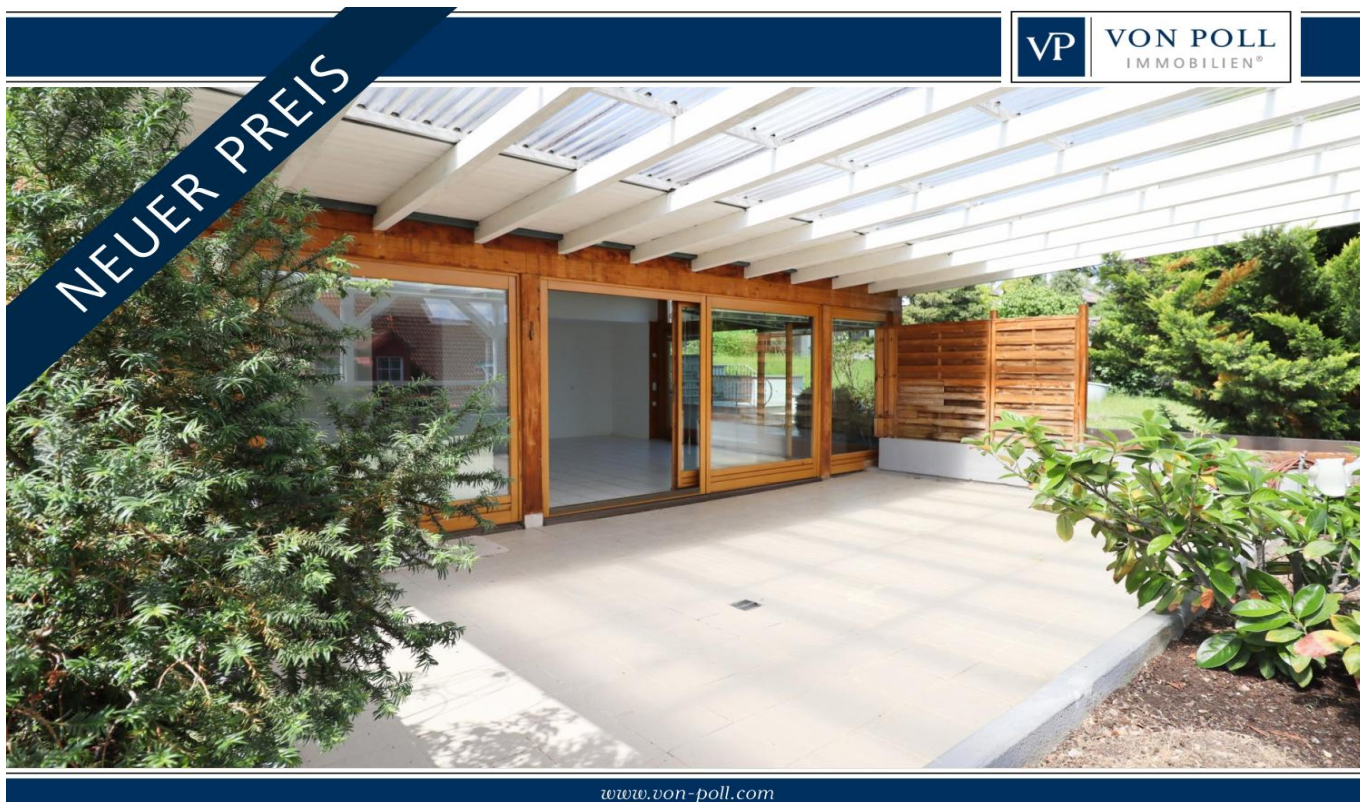


Forchheim – Forchheim

Sonnige Terrassenwohnung - mit extra Apartment (42 m² Nfl.)

CODE DU BIEN: 24125037



PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24125037
Surface habitable	ca. 118 m ²
Disponible à partir du	03.07.2024
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	445.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 63 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.05.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	156.80 kWh/m ² a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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



www.von-poll.com/forchheim

CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propriété



**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

CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Une première 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!

CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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