

Forchheim – Forchheim

****Charmantes Haus in Toplage: 130 m²
Wohnfläche, 470 m² Grundstück****

CODE DU BIEN: 25125015



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 470 m²

CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

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

CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125015
Surface habitable	ca. 130 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	480.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	272.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.10.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/forchheim

VP VON POLL
FINANCE

Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.*
Unser Experte berät Sie gerne.

*bei energetischer Sanierung



CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

La propriété

VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *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

VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

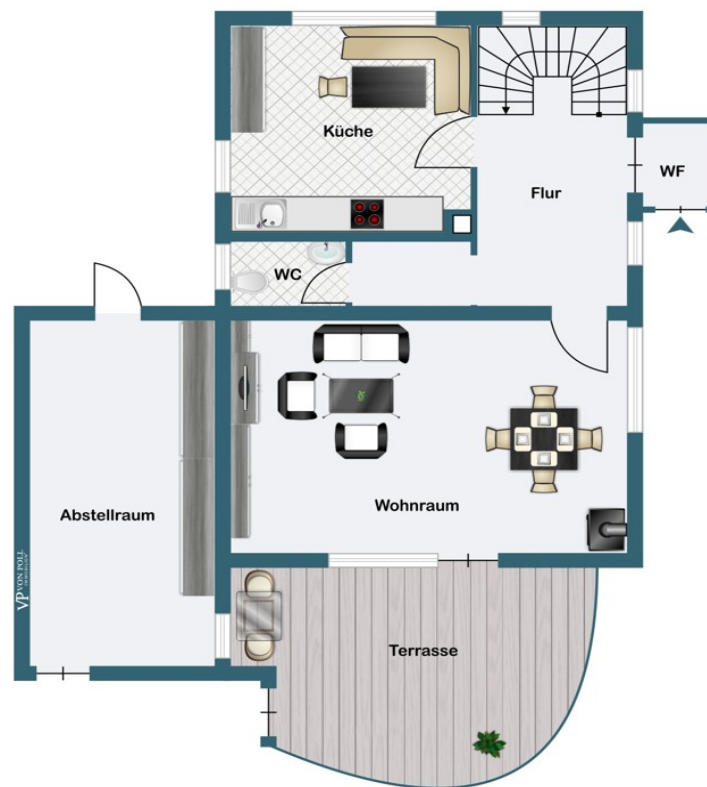
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

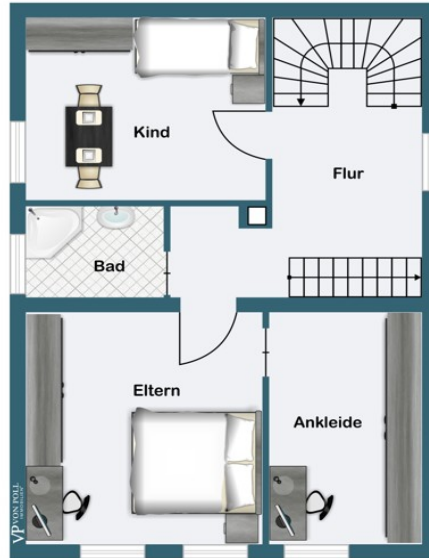
www.von-poll.com/finanzieren

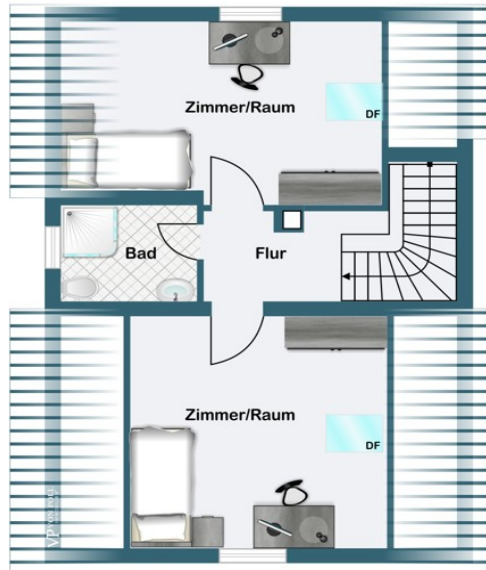
Finanzierung berechnen

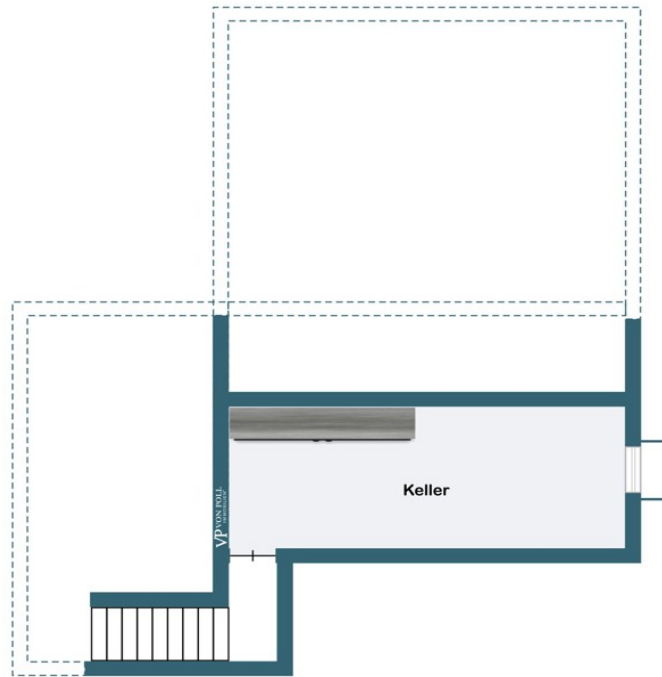
CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 verbindet nostalgischen Charme mit modernem Komfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² auf drei Etagen bietet es Raum für individuelles Wohnen und Arbeiten. Der Eingangsbereich mit Windfang führt in eine Diele, von der aus alle Bereiche des Erdgeschosses zu erreichen sind. Das Wohnzimmer besticht nicht nur durch einen gemütlichen Kaminofen, sondern auch durch den direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse und zum Garten. Die Küche ist funktional gestaltet und das Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss verfügt über eine gemütliche Diele, von der aus zwei Schlafzimmer und eine großzügige Ankleide zu erreichen sind. Das Badezimmer sorgt für optimalen Komfort. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die vielseitig nutzbar sind – sei es als zusätzliche Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro. Ein weiteres, stilvoll gestaltetes Bad, bietet einen Ort der Entspannung. Das Haus ist teilunterkellert. Zudem stehen am Haus zwei weitere Räume als Stauraum zur Verfügung. Zwischen 2015 und 2017 wurden die Böden im Wohnzimmer, in der Küche, im Treppenhaus und im WC erneuert. Die teilweise überdachte Terrasse mit zusätzlicher Markise lädt bei jedem Wetter zum Verweilen im Freien ein. Der Garten bietet Platz für kreative Gestaltungsideen und lässt Raum für entspannte Stunden. Die Garagentore wurden 2020 erneuert und sind elektrisch bedienbar, was den Komfort und die Sicherheit des Hauses weiter erhöht. Dieses Einfamilienhaus ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort der Geborgenheit. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die Umgebung ist ideal für Familien, da sich Schulen, Kindergärten und Spielplätze in der Nähe befinden. Insgesamt handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um eine attraktive Immobilie, die durch ihr Raumangebot, den gepflegten Zustand und die ruhige Lage überzeugt. Ein Besichtigungstermin lohnt sich auf jeden Fall, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Die Immobilie ist sofort verfügbar. Zusätzlich besteht die Möglichkeit eines virtuellen Rundgangs, um sich bereits vorab ein Bild von den Räumlichkeiten zu machen. Bitte beachten Sie, dass die Immobilie Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf aufweist. Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

Détails des commodités

- * insgesamt 5 Zimmer
 - * Garten mit teilüberdachter Terrasse und Markise
 - * zwei Wasseranschlüsse im Garten
 - * Gegensprechanlage
 - * Bodenbeleuchtung im Hof
 - * Schwedenofen im Wohnzimmer inkl. Holz
 - * Einbauküche
- erfolgte Renovierungsarbeiten:
- * Erneuerung des Daches in den 80igern
 - * 2014 Erneuerung der Wasserleitungen
 - * 2014 Einbau eines Gas-Brennwertgerätes
 - * 2015 - 2017 Erneuerung der Fußböden in der Küche, im Wohnzimmer, Treppen und im WC
 - * 2019 Sanierung des Badezimmers im Dachgeschoss
 - * 2020 Erneuerung der Garagentore
 - * 2020 Renovierung Gäste-WC

CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

Tout sur l'emplacement

Die begehrte Wohnlage Forchheims bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit sowie urbanem Lebensstil. In unmittelbarer Nähe befindet sich der gemütliche Kellerwald, der zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen und vielleicht zu einem kühlen Bier einlädt. Auch für Familien mit kleinen Kindern ist diese Lage ideal, da der Kindergarten fußläufig erreichbar ist und Schulen bequem mit dem Fahrrad erreicht werden können. Wer gerne in die nächst größere Stadt möchte, profitiert von einer hervorragenden Bus- und Bahnverbindung nach Erlangen und Nürnberg. Auch die A73 und A3 sind in kurzer Fahrtzeit erreichbar, was die Anbindung an die umliegenden Städte und die Autobahn erleichtert. Für Naturfreunde ist die Nähe zur fränkischen Schweiz ein besonderes Highlight. Hier gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, die zu ausgiebigen Touren einladen und immer wieder neue Aussichten auf die herrliche Landschaft bieten. Auch in Sachen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ärztlicher Verpflegung lässt die Lage nichts zu wünschen übrig. Alle notwendigen Geschäfte, Ärzte usw. sind bequem zu erreichen und es gibt eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars. Insgesamt bietet die Lage in Forchheim somit ein ideales Umfeld für ein entspanntes und erfülltes Leben.

CODE DU BIEN: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 272.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 25125015 - 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