

Forchheim – Forchheim

# Geräumiges Reihenmittelhaus mit großem Garten in ruhiger Umgebung

????????? ??????????: 24125060



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

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 138 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 237 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24125060	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 138 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	3	????????? ??????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1988	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	37.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	A
????? ????????????	?????	????????????? ?????????????	



???????? ??????????: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

?? ?????????





**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)



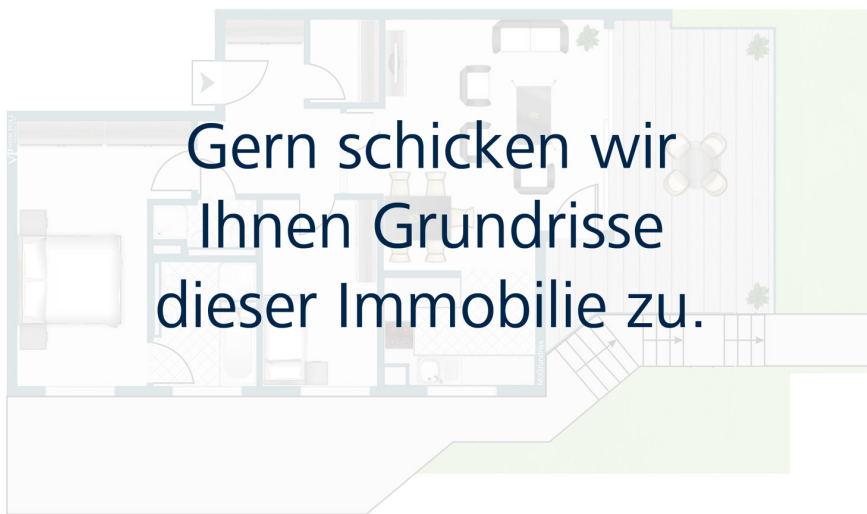
???????? ??????????: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](mailto:forchheim@von-poll.com)



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



???????? ??????????: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



???????? ??????????: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

??? ?????? ???????????

Das gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1988 befindet sich auf einem ca. 237 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 138 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon sind 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer vorhanden. Die Immobilie ist in einem sehr gutem Zustand und wird über eine Zentralheizung beheizt. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich der großzügige und helle Wohnbereich, der genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich bietet. Die angrenzende Küche ist funktional eingerichtet und bietet ausreichend Stauraum. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Über die Terrasse gelangt man in den liebevollen angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich die 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit begehrter Dusche. Die Räume sind hell und freundlich. Das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut. Die Lage des Hauses ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Das Haus eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause mit ausreichend Platz sind. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten und bietet die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu modernisieren. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein solides Reihenmittelhaus in zentraler Lage, das mit seiner großzügigen Raumaufteilung und dem pflegeleichten Garten überzeugt. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen und sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

???????? ??????????: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

????????????????? ??? ??????????

- Einbauküche



???????? ??????????: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

??? ??? ??? ????????????

Forchheim, eine Stadt im oberfränkischen Landkreis Forchheim in Bayern, liegt geographisch attraktiv zwischen Nürnberg im Süden und Bamberg im Norden, etwa 30 Kilometer von beiden Städten entfernt. Erlangen befindet sich rund 20 Kilometer südlich von Forchheim. Die Stadt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, insbesondere durch die nahegelegene Autobahn A73, die eine wichtige Verbindung zwischen Nürnberg und Bamberg darstellt. Zudem durchquert die Bundesstraße B470 Forchheim und erleichtert den Zugang zu umliegenden Regionen. Der Bahnhof Forchheim ist ein bedeutender Knotenpunkt im Regionalverkehr und bietet regelmäßige Verbindungen nach Nürnberg, Bamberg und weiteren Städten in der Umgebung. Diese Anbindung erleichtert Pendlern und Reisenden den Zugang zu wichtigen urbanen Zentren. Zusätzlich ist die Stadt durch ein gut ausgebautes Busnetz erschlossen, das sowohl innerstädtische als auch regionale Verbindungen gewährleistet. Dies trägt zur Mobilität der Bewohner bei und unterstützt den Zugang zu wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen in der Region. Die Lage und die hervorragende Verkehrsanbindung machen Forchheim zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort, der sowohl städtische Annehmlichkeiten als auch die Nähe zur Natur bietet.

???????? ??????????: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 37.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

???????? ??????????: 24125060 - 91301 Forchheim – Forchheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)