

Forchheim – Forchheim

# Exklusives Architektenhaus in Toplage nahe Kellerwald

VP azonosító: 25125002

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 178 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 998 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Áttekintés

VP azonosító	25125002
Hasznos lakótér	ca. 178 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1977
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	750.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1994
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 134 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat

VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	198.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.05.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Az ingatlan



Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

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

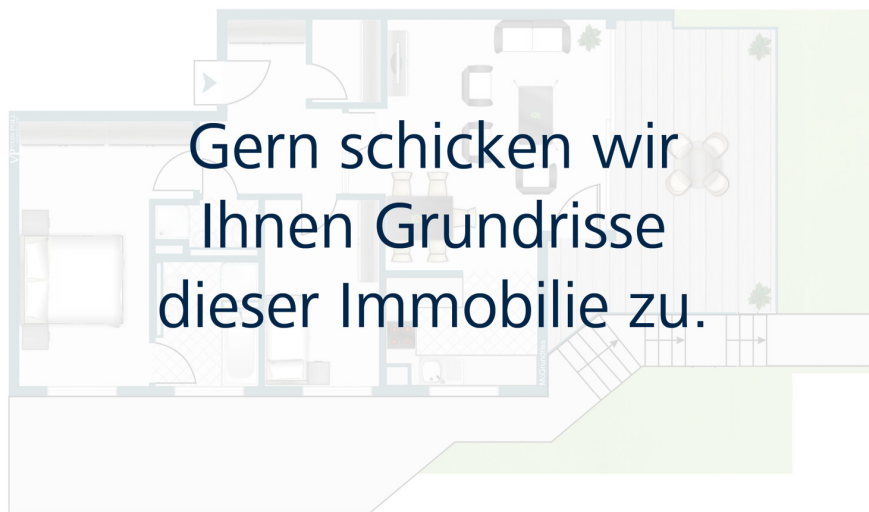
\*bei energetischer Sanierung



VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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)

VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Az els? benyomás

Das 1977 erbaute Architektenhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und kann durch individuelle Renovierungsarbeiten in Ihr persönliches Traumhaus verwandelt werden. Die Splitlevel-Bauweise überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein offenes Wohnkonzept. Insgesamt sechs Zimmer stehen zur Verfügung, davon vier Schlafzimmer und ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu den Terrassen und dem großen Garten. Zwei großzügige Bäder und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Küche bietet viel Gestaltungspotenzial: Durch einen Wanddurchbruch könnte sie zum angrenzenden Essbereich erweitert werden und so ein noch großzügigeres Raumgefühl schaffen. Im Untergeschoss befinden sich zwei Kellerräume, ein geräumiger Hauswirtschaftsraum und ein funktionaler Saunaraum mit Dusche und Zugang zum Garten - ein Highlight für Wellnessliebhaber. Zwei Dachböden bieten zusätzlichen Stauraum. Der gepflegte Garten mit mehreren Terrassen lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Eine Garage ergänzt das Angebot und rundet die Immobilie perfekt ab. Das Haus wurde regelmäßig instand gehalten, unter anderem wurde 1994 die Heizung mit einem Niedertemperaturkessel erneuert. Die ruhige und begehrte Wohnlage in der Nähe des Kellerwaldes macht dieses Architektenhaus zu einem besonderen Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf Großzügigkeit, Komfort und eine hochwertige Bauweise legen. Für Besichtigungsanfragen hinterlassen Sie bitte Ihre Telefonnummer. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich vorzustellen!

VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Részletes felszereltség

- \* insgesamt 6 Zimmer
  - \* großer Garten mit mehreren Terrassen
  - \* Einbauküche
  - \* Speisekammer
  - \* Gäste-WC
  - \* 2 großzügige Bäder
  - \* 2 Kellerräume
  - \* Waschküche
  - \* Saunaraum mit Dusche und Zugang zum Garten
  - \* ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - \* ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück
  - \* 1 Garage
- erfolgte Renovierungsarbeiten:
- \* 1994 Erneuerung der Heizung, Niedertemperaturkessel



**VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim**

## Minden a helyszínr?!

Die begehrte Wohnlage Forchheim-Ost 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.

**VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 198.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

VP azonosító: 25125002 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)