

Forchheim – Forchheim

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

CODICE OGGETTO: 25125015



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 470 m²

CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25125015	Prezzo d'acquisto	480.000 EUR
Superficie netta	ca. 130 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1959		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	272.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.10.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

La proprietà

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



www.von-poll.com/forchheim



Für dieses Objekt
erhalten Sie
staatliche
Förderungen.

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

*bei energetischer Sanierung



CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

La proprietà

**VP 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

**VP VON POLL
FINANCE**

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

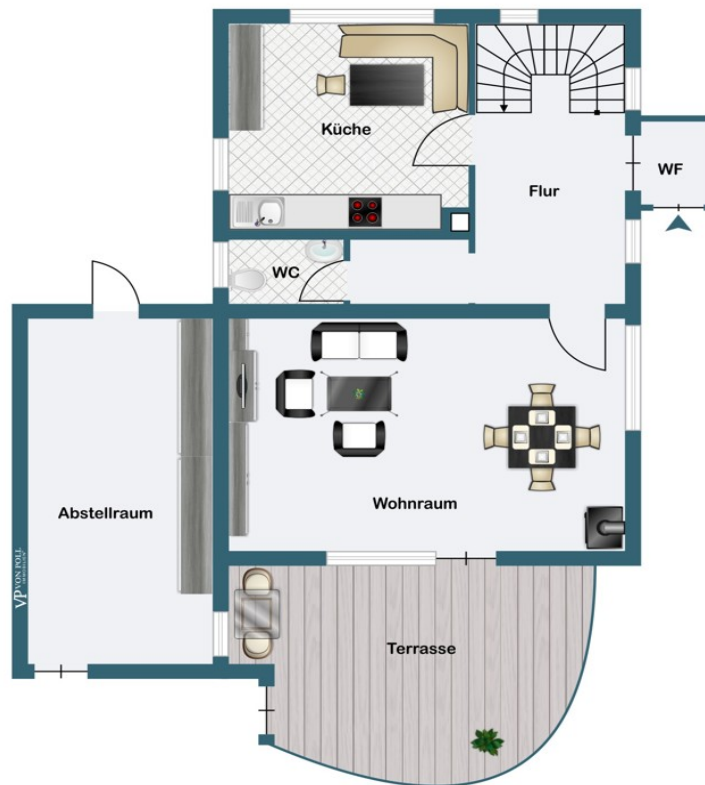
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

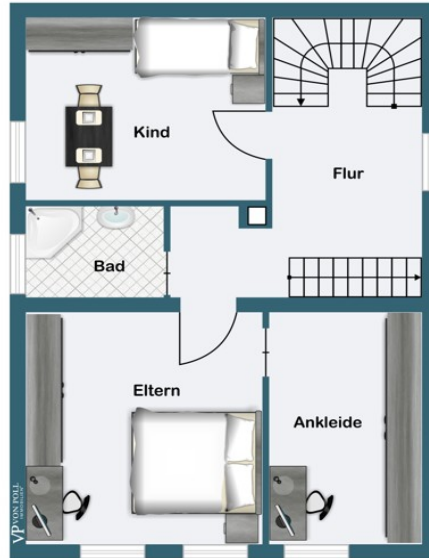
www.von-poll.com/finanzieren

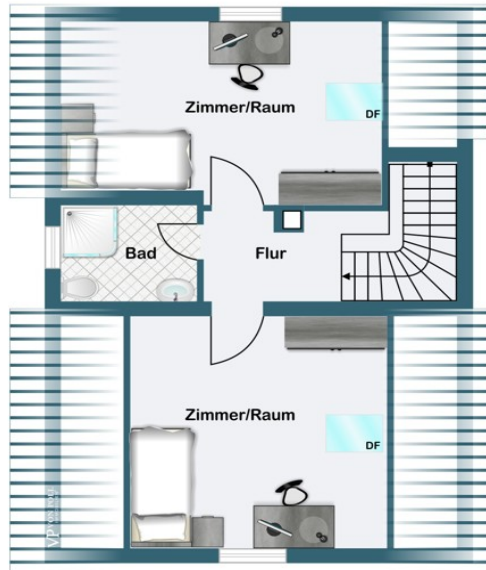
Finanzierung berechnen

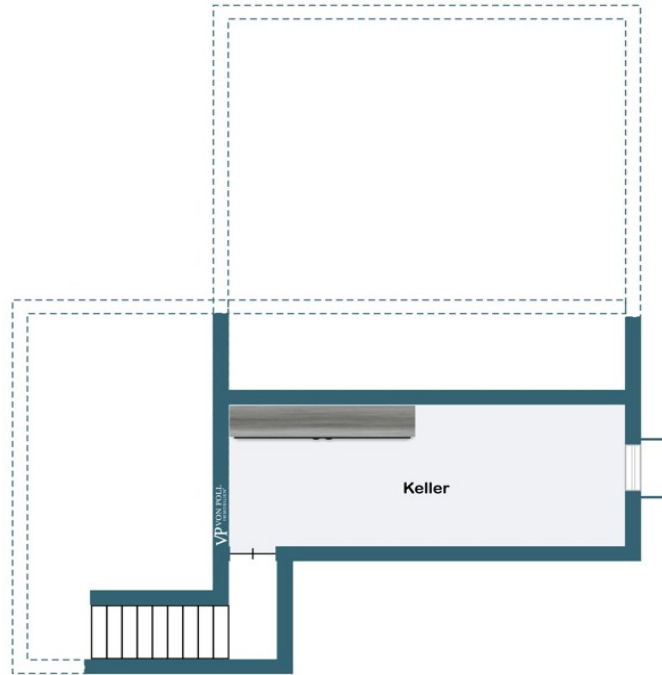
CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

Dettagli dei servizi

- * 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

CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25125015 - 91301 Forchheim – Forchheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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