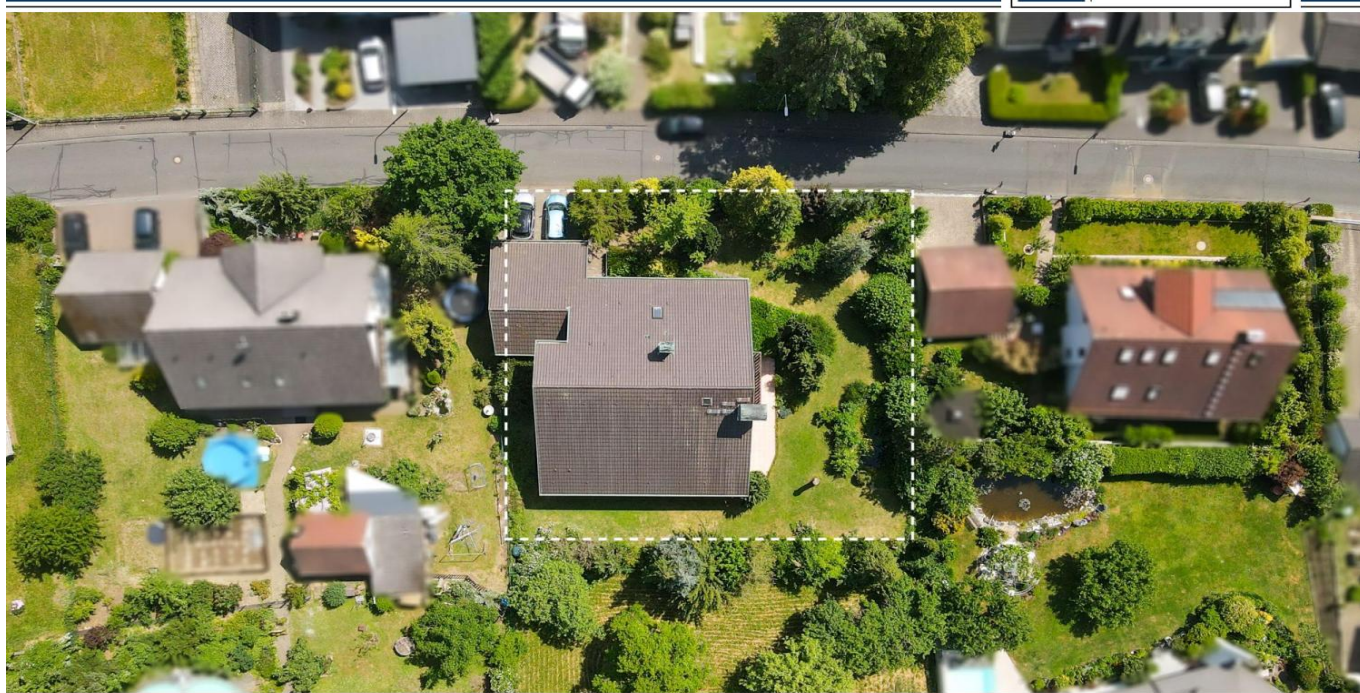


Forchheim

# Sie haben 2 oder 3 Kinder, Sie möchten viel Platz? Herzlich Willkommen-Renovierungsjuwel in Top Lage

Número da propriedade: 25125012



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

PREÇO DE COMPRA: 870.000 EUR • ÁREA: ca. 247 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 970 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25125012	Preço de compra	870.000 EUR
Área	ca. 247 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1975		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	146.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.05.2032	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

## O imóvel



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

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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

## O imóvel



Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

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

\*bei energetischer Sanierung



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

## O imóvel



### 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



Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus besticht durch seine idyllische Lage und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie, geprägt vom Stil der 70er Jahre, verbindet klassischen Charme mit den Vorzügen großzügiger Architektur und bietet optimale Voraussetzungen für Modernisierungsmaßnahmen. Zudem möchten wir auf die zahlreichen öffentlichen Fördermöglichkeiten hinweisen, die im Rahmen einer Modernisierung genutzt werden können. Die fortlaufenden Homestaging Bilder zeigen eine Inspiration für die Neugestaltung. **\*\*Raum für Ihre Ideen – klug gestalteter Grundriss\*\*** Die Immobilie überzeugt mit einem klaren, fließenden Grundriss, großen Fensterflächen und geräumigen Zimmern. Hier finden Sie ideale Bedingungen, um Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen. **\*\*Gartenparadies mit Rückzugsmöglichkeiten\*\*** Der herrlich angelegte, umlaufende Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ein Paradies für Kinder zum Spielen und zugleich Rückzugsoase für entspannte Stunden. Die überdachte Terrasse vor dem Esszimmer lädt dazu ein, selbst in den Übergangszeiten draußen zu verweilen. Der offene Außenkamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und ist der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. **\*\*Doppelgarage mit direktem Zugang\*\*** Die übergroße Doppelgarage verfügt über zwei praktische Ausgänge: Einer führt direkt zum Hauseingang, der andere in das Untergeschoss des Hauses. Hier ist genügend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder, Gartengeräte und vieles mehr. **\*\*Großzügiges Untergeschoss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten\*\*** Das voll unterkellerte Haus bietet mit seinen großzügig bemessenen Räumen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Neben einem Hobbyraum, einem großen Vorratsraum, einer Sauna und einer Waschküche befinden sich hier der Heizungsraum sowie der direkte Zugang zur Doppelgarage. Dieses Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein großzügiges Zuhause in nachhaltiger Lage mit Potenzial für Ihre persönliche Note zu schaffen.

**Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim**

## Detalhes do equipamento

Das Haus überzeugt durch eine hochwertige Bauweise und eine solide Substanz. Die vorhandenen Einbauten, einschließlich der Küche, könnten stilistisch nicht mehr dem aktuellen Geschmack entsprechen. Es liegt jedoch ganz im Ermessen der neuen Eigentümer, diese zu übernehmen oder nach eigenen Vorstellungen zu erneuern. Sowohl das Haus als auch der Garten wurden stets mit viel Sorgfalt gepflegt und instand gehalten, was die nachhaltige Bewirtschaftung des gesamten Anwesens deutlich macht. Die Immobilie wird leer übergeben, wobei die Möbel vorerst im Haus belassen wurden. Dies soll Interessenten dabei helfen, die Raumgrößen besser einzuschätzen und sich ein Bild von den Nutzungsmöglichkeiten zu machen.

**Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim**

## Tudo sobre a localização

Forchheim – ein Juwel Frankens und das Tor zur Fränkischen Schweiz. Die Stadt bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahnen A73 und A3. Zudem liegt sie an der Bundesbahnstrecke Nürnberg–Bamberg–Coburg, wobei der Ausbau der S-Bahn-Verbindung nach Nürnberg stetig voranschreitet. Von dort aus gelangen Sie zum ICE-Netz und zum nächsten internationalen Flughafen. Der besondere Charme Forchheims liegt in den malerischen Fachwerkbauten und der feingliedrigen Struktur der Altstadt. Traditionelle fränkische Gastlichkeit und gelebtes Brauchtum prägen das Stadtbild. Die umfassende Infrastruktur bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen: von Freizeiteinrichtungen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Nähe zu den Städten Bamberg, Erlangen und Nürnberg. Hier vereinen sich urbanes Leben und naturnahe Erholung: Die Stadt liegt zu Ihren Füßen, die Natur direkt vor der Tür. Genießen Sie Sonne, frische Luft und die Ruhe in einer Umgebung, die zu Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt. Der Stadtbus sorgt für eine bequeme Verbindung ins Zentrum und zum Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss. Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar. Die Wohnlage zeichnet sich durch ein angenehmes Nachbarschaftsumfeld und die Nähe zu den beliebten Forchheimer „Kellern“ aus. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, weiterführende Schulen wie Gymnasien und Realschulen sind mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 146.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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.



Número da propriedade: 25125012 - 91301 Forchheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)