

Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

# Kinderparadies - Einfamilienhaus mit viel Charme und Potenzial, Solaranlage, teilbares Grundstück!

Número da propriedade: 25125017



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

PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 163 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 891 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – 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: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25125017	Preço de compra	595.000 EUR
Área	ca. 163 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2010
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 78 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1976	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	204.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.05.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

## O imóvel



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 VON POLL  
FINANCE

## Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

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

\*bei energetischer Sanierung



Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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)

Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – 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)



Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

## Uma primeira impressão

Freistehendes und ansprechendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Anliegerstraße. Das Grundstück wäre grundsätzlich auch teilbar. Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet eine attraktive Möglichkeit für handwerklich versierte Käufer, die bereit sind, ihre eigenen Renovierungsideen umzusetzen. Mit einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von etwa 891 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese Immobilie als solides Fundament mit Potenzial zur Verwirklichung individueller Wohnträume. Das im Jahr 1976 errichtete Einfamilienhaus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten oder Raum für ein Home-Office bzw. Gästezimmer lassen. Mit zwei Badezimmern ist die Grundstruktur vorhanden, um Komfort und Funktionalität im Alltag zu gewährleisten. Ein zentral gelegenes Wohnzimmer lässt sich vielseitig nutzen und vermittelt ein Gefühl von Offenheit und Gemeinschaft. Der Zugang zu einem Balkon ermöglicht zusätzlichen Außenbereich, um frische Luft zu genießen. Das Unterschoss bietet auch extra Potenzial. Einer der Räume kann wunderbar als beispielsweise Home-Office genutzt werden. Er hat zum Garten hin eine große Fensterfront und insofern viel Tageslicht. Der Zustand der Immobilie ist renovierungsbedürftig, was jedoch die Gelegenheit bietet, den Innenraum nach eigenen Wünschen zu gestalten und eventuell modernste Wohntrends zu integrieren. Eine wesentliche Modernisierung erfolgte zuletzt im Jahr 2010, als die Fenster erneuert worden sind. Es sind Kunststoff-Fenster als "isolier-/doppelverglast" verbaut worden. Zuvor in 2003 ist die Heizung ausgetauscht worden und eine Solarthermie wurde eingebaut. Dies stellt sicher, dass ein Teil der Energieeffizienz bereits verbessert wurde und der nächste Schritt in die energetische Sanierung im Bereich der Heizung oder Dämmung erfolgen könnte. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, welche im Rahmen der Renovierungsarbeiten auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden könnte, um einen effizienteren und umweltschonenderen Betrieb zu gewährleisten. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem normalen Standard, der individuelle Anpassungen zulässt und gleichermaßen ein solides Ausgangsniveau bietet. Gartenliebhaber werden das weitläufige Grundstück als optimale Grundlage betrachten, um einen liebevoll angelegten Garten oder einen Nutzgarten mit Sitzgelegenheiten zu schaffen. Diese Fläche lässt sich vielseitig gestalten und bietet reichlich Spielraum für kreative Ideen im Außenbereich. Dieses Einfamilienhaus ist eine ideale Option für Käufer, die eine Immobilie nach ihrem eigenen Geschmack gestalten möchten und dabei das Potenzial eines großen Wohnhauses mit einem umfangreichen Grundstück nutzen wollen. Interessierte sollten die Möglichkeit in Betracht ziehen, bei einer persönlichen Besichtigung die besonderen Eigenschaften sowie die solide Bausubstanz dieses Hauses näher kennenzulernen. Für weitere Informationen oder zur

Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, dieses renovierungsbedürftige Haus zu Ihrem zukünftigen Zuhause umzugestalten und Ihre individuellen Wohnträume zu realisieren.

Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

## Detalhes do equipamento

Das Haus ist in massivbauweise erstellt  
voll unterkellert mit ausgebautem Dach  
1-2 Stellplätze vor dem Eingang  
1 Garage  
DSL-Anschluss und Satellitenanschluss  
Ölzentralheizung  
Solarthermie (2003)  
Kunststoff-/Isfenster (2010)

Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

## Tudo sobre a localização

Die genannte Lage befindet sich im Stadtteil Buckenhofen im nördlichen Teil von Forchheim, einer Stadt in Oberfranken, Bayern. Buckenhofen ist eine ruhige, eher ländlich geprägte Wohngegend, die dennoch eine gute Verbindung zur Stadt Forchheim und den umliegenden Regionen bietet. Man findet einen hohen Naherholungswert durch die unmittelbare Waldnähe und die Nähe zum Main-Donau-Kanal mit Radwegen nach Bamberg und Erlangen. Die nächste Bushaltestelle ist nur 200m entfernt! Verkehrstechnisch ist die Gegend gut angebunden. Die Stadt Forchheim liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A73, die schnelle Verbindungen in Richtung Bamberg, Erlangen und Nürnberg bietet. Über die Bundesstraße B470 ist auch die weitere Region gut erschlossen. Der Bahnhof in Forchheim ermöglicht zudem den Zugang zum regionalen Bahnverkehr, mit regelmäßigen Verbindungen nach Nürnberg und Bamberg. Es gibt auch eine lokale Busanbindung, die eine unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile gewährleistet. Zusätzlich sorgt die Nähe zu Naturgebieten und landwirtschaftlich genutzten Flächen für attraktive Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren und Wandern.



Número da propriedade: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – Forchheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 204.46 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25125017 - 91301 Forchheim / Buckenhofen – 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)