

Forchheim – Forchheim

# Handwerkertraum zum Bestpreis – Jetzt mit KfW-Förderung profitieren!

Número da propriedade: 25125026



PREÇO DE COMPRA: 440.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 470 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – 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: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25125026	Preço de compra	440.000 EUR
Área	ca. 130 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	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1959		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	272.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.10.2033	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1959



Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel





VON POLL  
IMMOBILIEN®

Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – 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)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel



Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

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

\*bei energetischer Sanierung



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)





Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – 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: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Uma primeira impressão

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 verbindet nostalgischen Charme mit großem Entwicklungspotenzial. Mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen bietet das Haus genügend Raum für individuelles Wohnen und Arbeiten - ideal für Familien, Paare oder kreative Köpfe. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand, bietet jedoch Potenzial für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, um es an aktuelle Wohnstandards anzupassen. Dank der soliden Bausubstanz und der durchdachten Raumaufteilung können Sie mit etwas handwerklichem Geschick Ihr Traumhaus schaffen. Erdgeschoss: Der Eingangsbereich mit Windfang führt in eine zentrale Diele, von der aus alle Räume im Erdgeschoss zu erreichen sind. Das Wohnzimmer punktet mit einem gemütlichen Kaminofen und direktem Zugang zur teilüberdachten Terrasse und zum Garten. Die funktional gestaltete Küche und ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab. Obergeschoss: Ein Flur führt zu zwei Schlafzimmern und einer großzügigen Ankleide. Das Bad sorgt hier für zusätzlichen Wohnkomfort. Dachgeschoss: Zwei vielseitig nutzbare Räume bieten Platz für weitere Schlafzimmer, ein Büro oder ein Gästezimmer. Ein weiteres Bad lädt zum Entspannen ein. Kellergeschoss und Anbau: Das Haus ist teilunterkellert. Zusätzlich stehen im angrenzenden Anbau zwei weitere Räume zur Verfügung, die als praktischer Kellerersatz dienen und viel Stauraum bieten. Zwischen 2015 und 2017 wurden die Böden in Wohnzimmer, Küche, Treppenhaus und WC erneuert. Die Garagentore wurden 2020 durch elektrisch betriebene Modelle ersetzt, was den Komfort und die Sicherheit erhöht. Die teilüberdachte Terrasse mit zusätzlicher Markise lädt bei fast jedem Wetter zu entspannten Stunden im Freien ein. Der Garten bietet Raum für kreative Gestaltungsideen und kann zur persönlichen Wohlfühloase umgestaltet werden. Das Haus liegt in einer zentralen, aber ruhigen Wohngegend mit idealer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Familienfreundlich und verkehrsgünstig: Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das freistehende Einfamilienhaus besticht durch seinen nostalgischen Charme, die großzügige Raumaufteilung und die zusätzlichen Nutzflächen. Der Zustand des Hauses bildet eine solide Basis, während der vorhandene Renovierungsbedarf handwerklich begabten Menschen die Möglichkeit bietet, sich ihr eigenes Traumhaus zu schaffen. Das Objekt ist sofort verfügbar. Ein virtueller Rundgang ist ebenfalls möglich, um sich vorab einen Eindruck von den Räumlichkeiten zu verschaffen. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Haus bei einer Besichtigung näher vorzustellen! Für diese Immobilie bestehen mögliche Fördermöglichkeiten durch staatliche Programme, wie z. B. KfW-Förderungen. Die genauen Voraussetzungen und Konditionen sind individuell zu prüfen – unsere von Poll Finance Abteilung berät Sie hierzu gerne.

Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Detalhes do equipamento

- \* insgesamt 5 Zimmer
  - \* Garten mit teilüberdachter Terrasse und Markise
  - \* Gegensprechanlage
  - \* 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



Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 272.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25125026 - 91301 Forchheim – 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)