

Forchheim / Kersbach – Forchheim

# Sanierungsobjekt mit Wow-Faktor - Langenbuch Architektenhaus

????????? ??????????: 25125060



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

???? ??????: 645.000 EUR • ??????????: ca. 304 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.200 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

?? ??? ??????

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ???????? ?????????   | 25125060             |
| ???????????          | ca. 304 m²           |
| ????? ??????         | ?????????????? ????? |
| ?????????            | 7                    |
| ????????????? ???    | 4                    |
| ???????????          |                      |
| ???????????          | 2                    |
| ????? ?????????????  | 1978                 |
| ?????? ????????????? | 1 x ???????          |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????               | 645.000 EUR                                                                           |
| ??????                      | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????         | 2021                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????? | ????????                                                                              |
| ????????????????????        | ca. 95 m²                                                                             |
| ??????                      |                                                                                       |
| ????????                    | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????, ??????????                         |

???????? ?????????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 190.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 29.05.2035            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | F              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1978           |



???????? ?????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

?? ???????





???????? ?????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

?? ???????





???????? ??: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

?? ???????



???????? ?????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

?? ???????





???????? ?????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

?? ???????



???????? ?????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

?? ???????





???????? ?????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

?? ???????





???????? ?????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

?? ???????



???????? ?????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

?? ????????

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)

## 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)



??????? ???????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

?? ????????



## 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**

Selbstständiger Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim  
forchheim@von-poll.com | [www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)



## 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



??????? ?????????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

?? ????????



VON POLL  
FINANCE

Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

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

\*bei energetischer Sanierung





??????? ???????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

## ??? ?????? ???????????

Einzigartige Chance mit Entwicklungspotenzial – Langenbuch-Architektenhaus auf großem Traumgrundstück in Forchheim-Kersbach

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von Forchheim-Kersbach erwartet Sie dieses großzügige Langenbuch-Architektenhaus auf einem ca. 1.200m<sup>2</sup> großen Grundstück – ein echtes Unikat für Menschen mit Weitblick, die das Besondere suchen und bereit sind zu investieren.

Mit rund 300m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf sieben gut geschnittene Zimmer, bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Lebenskonzepte: ob für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der durchdachte Grundriss und die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Basis – die perfekte Grundlage, um Wohnräume wahr werden zu lassen.

Ein besonderes Highlight im Obergeschoss ist der Treppenaufgang zum großzügigen Studio, der zusätzlichen Gestaltungsfreiraum eröffnet.

Wichtig zu wissen: Das Haus befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Es bedarf umfassender Modernisierungen – sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Eine solide Bausubstanz ist jedoch vorhanden, sodass Sie hier mit fachlicher Planung und handwerklichem Geschick ein ganz persönliches Wohnjuwel schaffen können. Energetische Verbesserungen, Grundrissanpassungen oder sogar eine Erweiterung des Gebäudes sind realisierbar.

Die Investition lohnt sich – insbesondere durch die herausragende Lage und das große Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Umfassende finanzielle Planung ist unerlässlich. Eine gesicherte Finanzierung sollte bereits vor einer Besichtigung gewährleistet sein. Gern unterstützen wir Sie bei Fragen zur Baufinanzierung oder zu möglichen KfW-Förderprogrammen – unsere Partner von VON POLL FINANCE stehen Ihnen hierfür zur Seite.

Einige der abgebildeten Fotos wurden digital bearbeitet und dienen der Visualisierung möglicher Gestaltungsmöglichkeiten.

??????? ???????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

??????????????? ??? ????????

- Großzügiges Langenbuch Architektenhaus mit ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sieben gut geschnittene Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- Großzügige Fensterflächen für helle, freundliche Räume
- Zwei Badezimmer
- Teilunterkellierter Bereich mit zusätzlichen Nutzflächen
- Sanierungsbedürftiger Zustand, aber solide, massive Bausubstanz
- Perfekte Basis für umfassende Modernisierung und energetische Verbesserungen
- Viel Potenzial für individuelle Gestaltung, Erweiterung oder Neubau
- Großzügiges Grundstück von ca. 1.200 m<sup>2</sup>
- Viel Platz für Garten, Terrasse und Spielflächen
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Familienwohnen, Homeoffice, Mehrgenerationenhaus)
- Architektonisch gebaut



??????? ???????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

## ??? ??? ??? ??????????

Kersbach ist ein charmant gelegener Stadtteil der Großen Kreisstadt Forchheim in Oberfranken und vereint auf besondere Weise die Nähe zur Natur mit der Erreichbarkeit urbaner Zentren. Nur rund vier Kilometer südlich des Forchheimer Stadtkerns gelegen, ist der Ort umgeben von sanften Hügeln, weiten Feldern und angrenzenden Wäldern, die zu Spaziergängen, Radtouren und entspannter Erholung im Grünen einladen.

Diese ruhige, ländliche Umgebung verleiht Kersbach seinen ganz eigenen Charakter – ein Ort, an dem man zur Ruhe kommen kann, ohne auf die Annehmlichkeiten des modernen Lebens verzichten zu müssen. Die gute Verkehrsanbindung unterstreicht die Attraktivität des Standorts: Mit einem eigenen S-Bahn-Haltepunkt ist Kersbach direkt mit Forchheim, Erlangen, Bamberg und Nürnberg verbunden. Auch die nahe gelegene Autobahn A73 sorgt für eine schnelle Verbindung mit dem Auto – perfekt für Berufspendler, Studierende oder alle, die flexibel und mobil bleiben möchten.

Trotz seiner naturnahen Lage ist der Ort gut versorgt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Bäcker, ein Getränkemarkt sowie kleinere Dienstleister sind direkt vor Ort. In der nahe gelegenen Stadt Forchheim stehen darüber hinaus zahlreiche Fachgeschäfte, Supermärkte, Apotheken und medizinische Einrichtungen zur Verfügung. Familien profitieren von einem Kindergarten, einer Grundschule und sicheren Wegen – ergänzt durch Spielplätze und Angebote für Kinder und Jugendliche.

Das Gemeinschaftsleben in Kersbach ist lebendig und offen. Die katholische Kirche St. Johannes Baptist und St. Ottilie, das Pfarrzentrum und ein aktives Vereinswesen bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Begegnung und Mitgestaltung – neue Bewohner werden herzlich aufgenommen und schnell Teil des Gemeindelebens.

Kersbach ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Platz zum Ankommen. Die Kombination aus Natur, Infrastruktur, Gemeinschaft und Nähe zur Stadt macht den Stadtteil zu einem echten Geheimtipp für alle, die sich nach einem ausgewogenen, erfüllten Lebensumfeld sehnen. Wer hier lebt, findet nicht nur ein Zuhause, sondern ein echtes Stück Heimat.

??????? ?????????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 190.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25125060 - 91301 Forchheim / Kersbach – Forchheim

???????????? ???? ?????????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ????????? ????????????? ???:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

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