

Forchheim

Letzte Gelegenheit: Freistehendes Haus in begehrter Lage - Jetzt mit KfW-Förderung profitieren!

???????? ??: 25125061



www.von-poll.com

???? ??: 440.000 EUR • ??: ca. 130 m² • ??: 5 • ??: 470 m²

??????? ?????????: 25125061 - 91301 Forchheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25125061 - 91301 Forchheim

?? ??? ??????

??????? ???????:	25125061	???? ??????	440.000 EUR
??????????	ca. 130 m²	???????	??????
????? ??????	????????????? ?????	?????????????	
?????????	5	???????	?????????, WC
????????????? ???	3	?????????????, ?????,	??????,
??????????		?????????????????	?????????
??????????	2		
????? ?????????????	1959		
????? ?????????????	2 x ??????		

??????? ???????: 25125061 - 91301 Forchheim

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ???????????	272.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.10.2033	???????????? ?????????????? ???????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1959

??????? ???????: 25125061 - 91301 Forchheim

?? ????????



???????? ?????????: 25125061 - 91301 Forchheim

?? ?????????



??????? ???????? : 25125061 - 91301 Forchheim

?? ????????



??????? ???????? : 25125061 - 91301 Forchheim

?? ????????



??????? ???????: 25125061 - 91301 Forchheim

?? ????????



???????? ?????????: 25125061 - 91301 Forchheim

?? ?????????





VON POLL
IMMOBILIEN®

??????? ???????? : 25125061 - 91301 Forchheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/forchheim

www.von-poll.com

??????? ???????? : 25125061 - 91301 Forchheim

?? ????????

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



??????? ???????: 25125061 - 91301 Forchheim

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



??????? ?????????: 25125061 - 91301 Forchheim

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem ca. 470?m² großen Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit für Familien, sich in zentraler und familienfreundlicher Lage von Forchheim den Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen. Der Bodenrichtwert beträgt aktuell 520?€/m² – ein klarer Hinweis auf den Wert der Lage. Das 1959 erbaute Haus umfasst ca. 130?m² Wohnfläche auf drei Etagen, ergänzt durch zusätzliche Nutzflächen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, muss jedoch umfassend renoviert oder saniert werden – eine ideale Ausgangslage für Familien, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Das Wichtigste auf einen Blick:

- Freistehendes Haus mit Garten und Doppelgarage
- Zentrale, ruhige Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur
- Platz für individuelle Wohnkonzepte – ideal für Familien mit Kindern
- Solide Bausubstanz
- Virtueller 360° Rundgang zur Vorabbesichtigung verfügbar
- Sofort verfügbar
- Familienfreundliche Umgebung mit Schulen, Kitas und Spielplätzen in direkter Nähe

Bitte beachten Sie: Die Bilder im Online-Exposé wurden virtuell bearbeitet, um mögliche Gestaltungsoptionen aufzuzeigen. Die Immobilie wird im derzeitigen Zustand verkauft. Finanzierung leicht gemacht: Gerne unterstützen wir Sie bei der Vermittlung einer passenden Finanzierung über von Poll Finance. Es bestehen ggf. Fördermöglichkeiten, z.?B. durch KfW-Programme – sprechen Sie uns gerne an. Nutzen Sie diese attraktive Gelegenheit, um sich ein freistehendes Haus in einer der gefragtesten Lagen Forchheims zu sichern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ?????????: 25125061 - 91301 Forchheim

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

- * 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

??????? ???????: 25125061 - 91301 Forchheim

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

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.

??????? ?????????: 25125061 - 91301 Forchheim

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

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 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.

??????? ???????: 25125061 - 91301 Forchheim

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

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

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

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

www.von-poll.com