

Forchheim

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

CODICE OGGETTO: 25125061



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 470 m²

CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25125061	Prezzo d'acquisto	440.000 EUR
Superficie netta	ca. 130 m²	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia tetto	a due falde	Tipologia costruttiva	massiccio
Vani	5	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Camere da letto	3		
Bagni	2		
Anno di costruzione	1959		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.10.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	272.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

La proprietà



VON POLL
FINANCE

Für dieses Objekt
erhalten Sie
staatliche
Förderungen.

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

*bei energetischer Sanierung



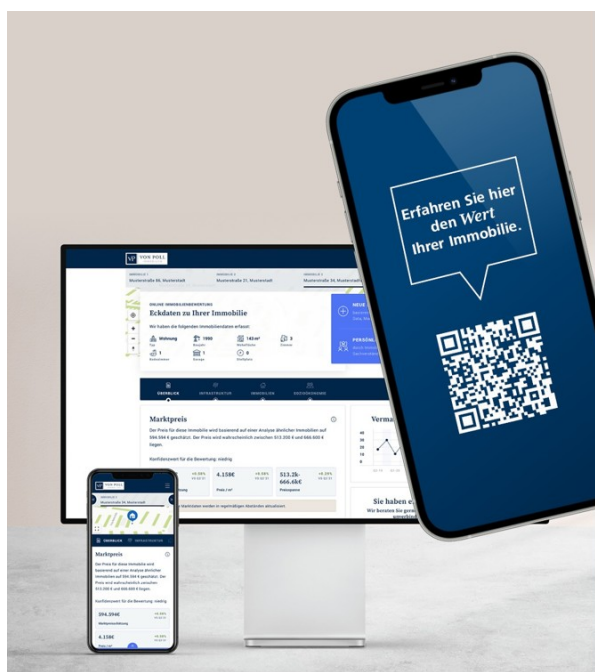
VON POLL
IMMOBILIEN

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



CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

Dettagli dei servizi

- * 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

CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25125061 - 91301 Forchheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com