



## 91301 Forchheim

# Architektenhaus - Ideal für Familien mit hohem Platzanspruch



VON POLL  
IMMOBILIEN®

**995.000 €**

Kaufpreis

**247 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**970 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



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



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 247 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 970 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 7                  |
| Schlafzimmer      | 4                  |
| Badezimmer        | 2                  |
| Terrassen         | 1                  |
| Stellplätze       | 1                  |

### Allgemeine Infos

|              |             |
|--------------|-------------|
| verfügbar ab | Kurzfristig |
|--------------|-------------|

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 995.000 €       |
| Aussen-Courtage | Käuferprovision |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 10.05.2032  |
| Baujahr (Haus)       | 1975        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 146.10      |
| Primär-Energieträger | OEL         |
| Wertklasse           | E           |



## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1975     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kamin                  | ✓       |
| Gartennutzung          | ✓       |
| Sauna                  | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Befeuernng

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus ist hochwertig gebaut und hat eine gute Substanz. Die Einbauten und auch die Küche entsprechen möglicherweise nicht mehr dem Zeitgeist und es ist selbstverständlich im Belieben neuer Eigentümer diese beizubehalten oder zu tauschen.

Man kann erkennen, dass nachhaltig darauf geachtet worden ist das ganze Objekt, d.h. Haus und Garten zu pflegen und instand zu halten.

Das Haus wird leer übergeben. Die Möbel werden noch herausgenommen. Man hat sie erst einmal an Ort und Stelle belassen, um es den Interessenten zu erleichtern, ein Gefühl für die Raumgrößen zu entwickeln.



## Beschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten in unmittelbarer Waldnähe!

Typisch für die Zeit der 70er, sehr charmant und den entscheidenden Details, die man schätzt!  
Klarer und fließender Grundriss, große Fensterflächen und geräumige Zimmer.

Das Ganze wird abgerundet mit einem umlaufenden, herrlich angelegten Garten, der einerseits viel Raum zum Spielen und gleichzeitig auch Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Auf der überdachten Terrasse vor dem Esszimmer kann man auch im Frühjahr oder Herbst gemütlich im Freien sitzen und das wärmende Feuer des offenen Aussenkamins genießen und den Tag ausklingen lassen.

Die Garage ist als Doppelgarage gebaut. Sie gelangen durch eine rückwärtige Tür direkt zum Haus oder in das UG des Wohnhauses.

Das Haus ist voll unterkellert mit mehreren Räumen ausgestattet - u.a. findet man hier auch eine Sauna.

## Lage

Forchheim... Frankens Kleinod, das Tor zur Fränkischen Schweiz. Sehr gute Anbindung an die Bundesautobahnen A 73 und A 3. Forchheim ist außerdem Station der Bundesbahnlinie Nürnberg-Bamberg-Coburg - der S-Bahnanschluss nach Nürnberg wird weiter ausgebaut. Dort finden Sie ICE und den nächsten internationalen Flughafen.

Forchheim bezieht seinen besonderen Reiz aus seinen schönen Fachwerkkompositionen und der kleingliedrigen Struktur.

Fränkisches Brauchtum und Gastlichkeit werden großgeschrieben. Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, etc. - die Rundumversorgung ist gesichert und wird durch die nahe liegenden Städte Bamberg, Erlangen und Nürnberg abgerundet.

Die Stadt zu Füßen, die Natur in unmittelbarer Nähe. Sie genießen Sonne, Ruhe und frische Luft. Mit dem Stadtbus gelangen Sie und/oder Kinder sehr gut in die Stadt und Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken erreichen Sie bequem in der näheren Umgebung. Ausgedehnte Spaziergänge und Freizeitaktivitäten sind in nächster Umgebung möglich.

Beste Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft. Auflage zu den "Kellern".

Die Stadt zu Füßen, die Natur angrenzend. Kindergärten und Grundschulen sind in kurzer Reichweite, Gymnasien und Realschule mit dem Fahrrad erreichbar.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 146.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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



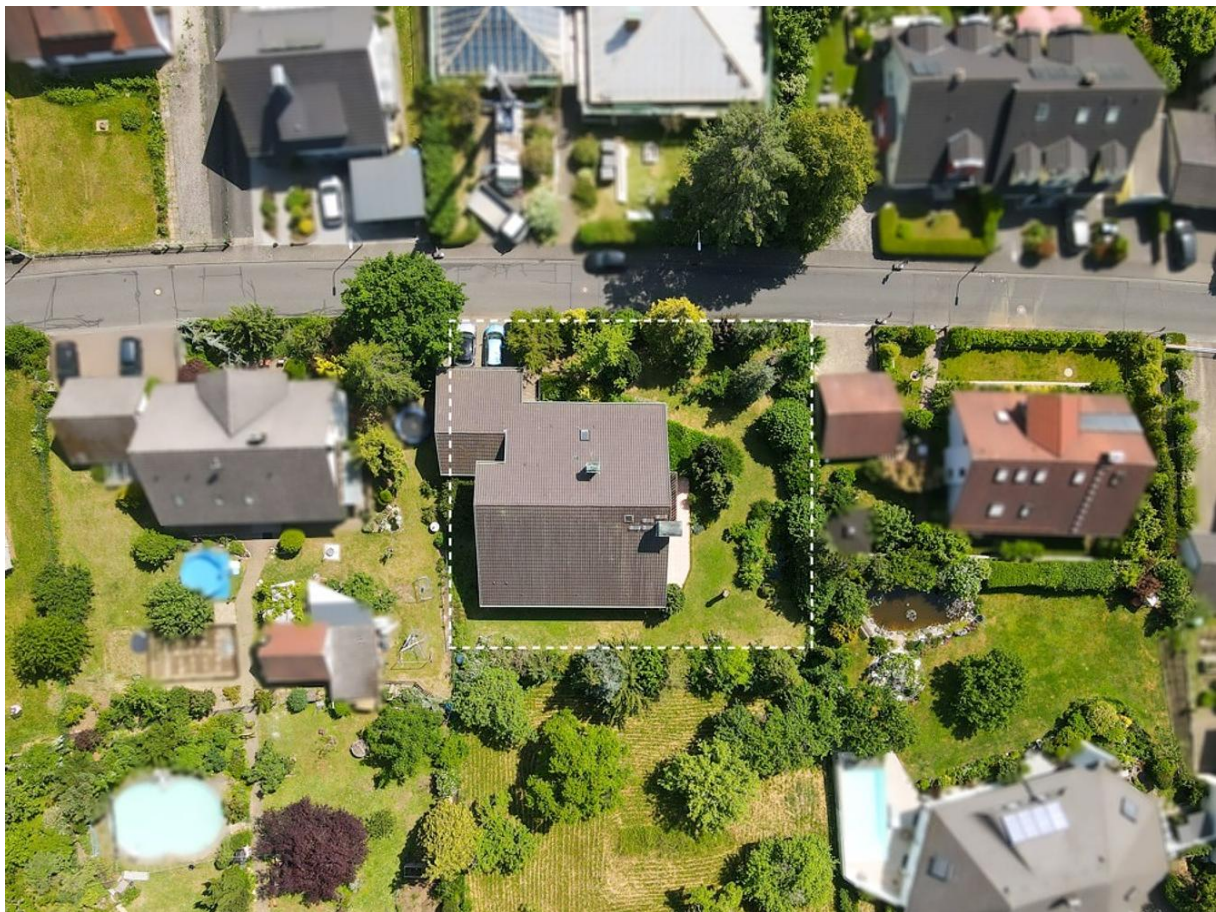
Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn 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.



















## Immobilienbewertung – *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)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

**VP** 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 | WKlosterstraße 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)



# 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

