

Forchheim

# Modernisieren & profitieren – Ihre Chance auf langfristige Wertsteigerung

Objektnummer: 25125061



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

**KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 470 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25125061
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	440.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	272.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.10.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)



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



Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

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

\*bei energetischer Sanierung



Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Die Immobilie

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### 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)

**VON POLL**  
FINANCE

### 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

Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Potenzial in bester Lage Forchheims

Seltene Gelegenheit in Toplage Forchheim – freistehendes Haus mit Potenzial  
In einer der gefragtesten Wohnlagen Forchheims, unweit des beliebten Kellerwalds, wartet dieses freistehende Einfamilienhaus auf neue Besitzer mit Ideen und Gestaltungsfreude. Das ca. 130?m<sup>2</sup> große Haus aus dem Jahr 1959 steht auf einem 470?m<sup>2</sup> großen Grundstück – der aktuelle Bodenrichtwert beträgt ca. 520?€/m<sup>2</sup>.

Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, der Angebotspreis von 440.000?€ berücksichtigt diesen Umstand bereits. Wer bereit ist zu investieren, sichert sich ein langfristig wertvolles Zuhause mit viel Raum für individuelle Wohnräume.

Highlights:

ruhige & zentrale Lage in Forchheim

familienfreundliches Umfeld

5 Zimmer, Garten, Doppelgarage

sofort verfügbar

KfW-Förderung ggf. möglich

Jetzt besichtigen und die Chancen dieser Immobilie entdecken!

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!

Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Ausstattung und Details

- \* 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

Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25125061 - 91301 Forchheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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