

Forchheim

Ein Haus, in dem Lebenspläne Raum finden

Número da propriedade: 25125076



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 750.000 EUR • ÁREA: ca. 178 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 998 m²

Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25125076
Área	ca. 178 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1977
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	750.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1994
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 134 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	198.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.05.2033	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

O imóvel



Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

O imóvel



Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

O imóvel



Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

O imóvel



Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

O imóvel



Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

O imóvel



Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

O imóvel



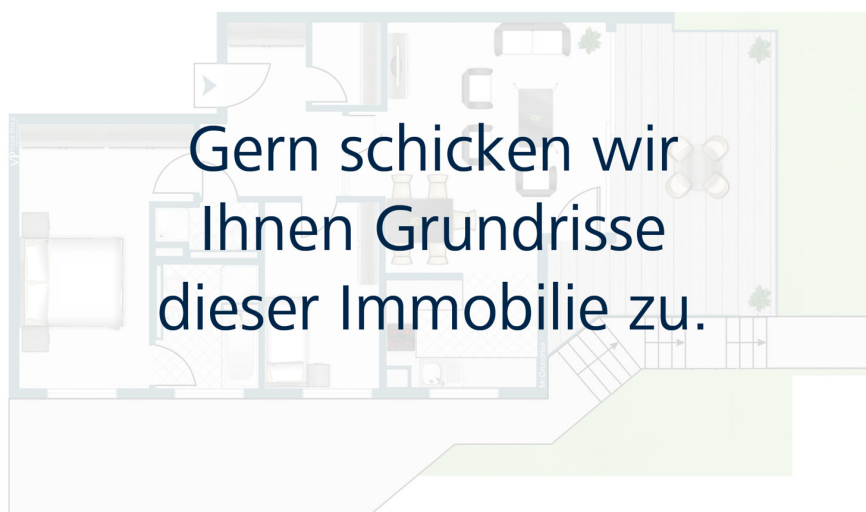
Für dieses Objekt
erhalten Sie
staatliche
Förderungen.

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

*bei energetischer Sanierung



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com/erlangen

Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

O imóvel



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



VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

Uma primeira impressão

Dieses Langenbuch-Architektenhaus liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Forchheims – ruhig, grün und in unmittelbarer Nähe zum idyllischen Kellerwald. Das großzügige Grundstück mit rund 998 m² und der aktuelle Bodenrichtwert von 520 €/m² allein verdeutlichen den Wert dieser Immobilie.

Das Haus wurde 1977 massiv und qualitätsbewusst erbaut und bietet mit ca. 178 m² Wohnfläche, Splitlevel-Bauweise, sechs Zimmern, Garage und Sauna eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen. Die Ausstattung entspricht größtenteils dem Baujahr, eine Modernisierung eröffnet hier viele gestalterische Möglichkeiten.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Lage, Bausubstanz und Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen.

Hinweis: Einige der dargestellten Fotos wurden digital bearbeitet und dienen ausschließlich der Visualisierung möglicher Einrichtungsideen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gerne stehen wir Ihnen auch bei allen Fragen rund um Finanzierung und mögliche KfW-Fördermittel beratend zur Seite – in Zusammenarbeit mit VON POLL FINANCE.

Shpresa Achenbach
Mobil: 0151 - 27 00 39 18
E-Mail: shpresa.achenbach@von-poll.com

Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

Detalhes do equipamento

- * insgesamt 6 Zimmer
 - * großer Garten mit mehreren Terrassen
 - * Einbauküche
 - * Speisekammer
 - * Gäste-WC
 - * 2 großzügige Bäder
 - * 2 Kellerräume
 - * Waschküche
 - * Saunaraum mit Dusche und Zugang zum Garten
 - * ca. 178 m² Wohnfläche
 - * ca. 1.000 m² Grundstück
 - * 1 Garage
- erfolgte Renovierungsarbeiten:
- * 1994 Erneuerung der Heizung, Niedertemperaturkessel

Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

Tudo sobre a localização

Die begehrte Wohnlage Forchheim-Ost 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.

Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.5.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 198.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
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.

Número da propriedade: 25125076 - 91301 Forchheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com