

Forchheim – Forchheim

Sonnige Terrassenwohnung - mit extra Apartment (42 m² Nfl.)

Objektnummer: 24125037



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

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

Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24125037
Wohnfläche	ca. 118 m ²
Bezugsfrei ab	04.07.2024
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 63 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.05.2034
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	156.80 kWh/m ² a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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 | WKlosterstraße 2 | 91301 Forchheim | forchheim@von-poll.com



www.von-poll.com/forchheim

Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Die Immobilie



**VP 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

Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Ein erster Eindruck

Beste Wohnlage, fast wie ein Penthaus. Genießen Sie die gute Adresse und nutzen Sie die Möglichkeiten. Ebenerdig ein Appartement mit Dusche/WC. Ein Aufzug könnte nachträglich installiert werden und barrierefrei zur Hauptwohnung führen. Die stilvolle Drei-Zimmer-Wohnung öffnet sich zum Süden mit einer riesigen Terrasse. Sonne tanken und Ruhe genießen. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen wunderbaren Blick auf die Umgebung. Das geräumige Wohnzimmer ist der zentrale Punkt der Wohnung und bietet Zugang zur großen Terrasse. Hier können Sie gemütliche Stunden verbringen und Ihre Gäste empfangen. Die moderne Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet Platz für den Gourmet. Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank, während ein weiteres Schlafzimmer ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Das helle Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Hochwertige Fliesen und Armaturen sorgen für ein elegantes Ambiente. Ein Carport gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet Schutz für Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen. Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die ein komfortables und modernes Zuhause suchen. Die zusätzliche Apartment-Einheit bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästewohnung, Büro oder für ein älteres Kind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Ausstattung und Details

- Großzügige Terrasse
- Fernblick
- Sonne von früh bis spät
- voluminöses Raumgefühl
- lichtdurchflutete Wohnräume
- großzügiger Wohnbereich
- bevorzugtes Wohngebiet
- kurze Wege zu Einkauf, KiGa, Schulen, Natur
- ruhige Lage

Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Alles zum Standort

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 am Südhang mit angenehmer Nachbarschaft. Das Rewe-Einkaufscenter, sowie das Weberei-Einkaufsgelände sind schnell erreichbar. Die Stadt zu Füßen, die Natur angrenzend. Kindergärten und Grundschulen sind in kurzer Reichweite, Gymnasien und Realschule mit dem Fahrrad erreichbar.

Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

Objektnummer: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com