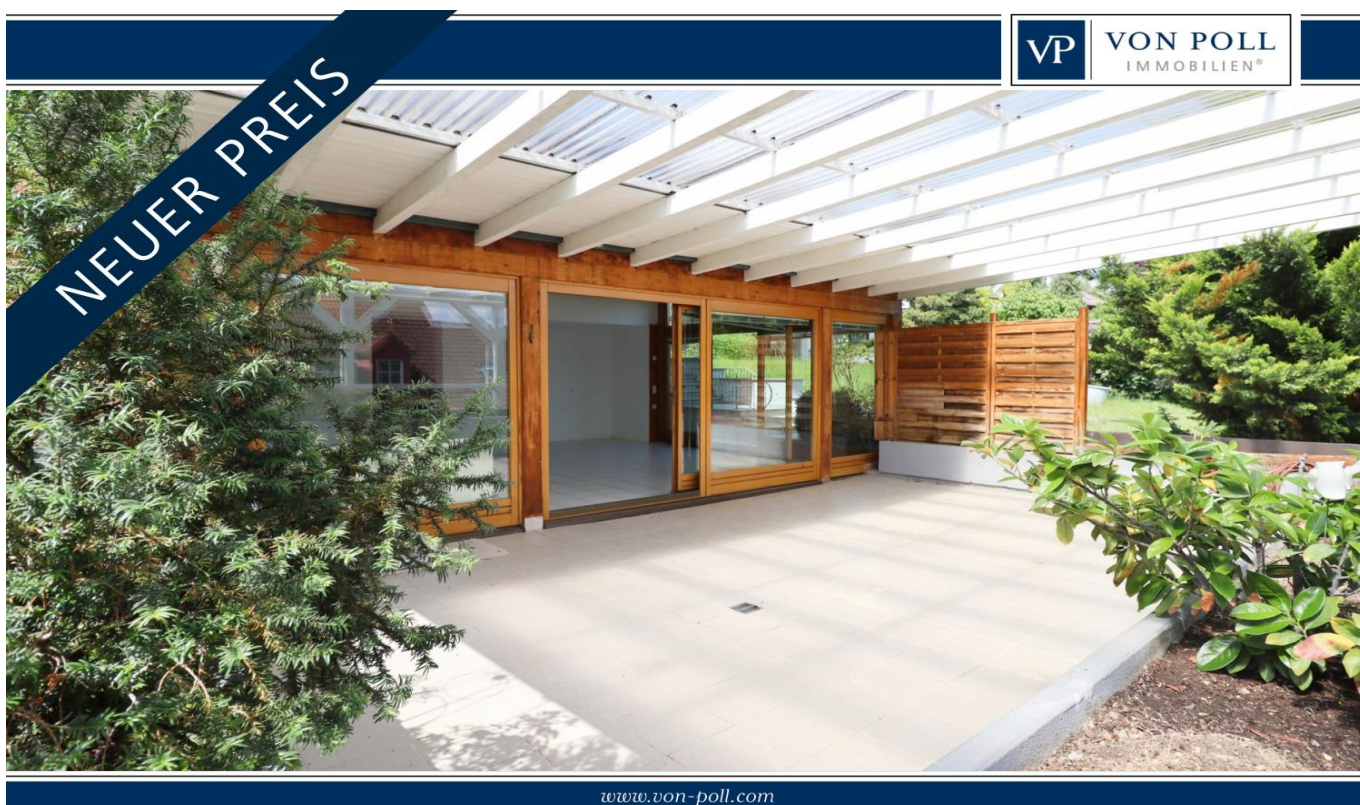


Forchheim – Forchheim

# Sonnige Terrassenwohnung - mit extra Apartment (42 m<sup>2</sup> Nfl.)

Número da propriedade: 24125037



PREÇO DE COMPRA: 445.000 EUR • ÁREA: ca. 118 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24125037 - 91301 Forchheim – 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: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	24125037	Preço de compra	445.000 EUR
Área	ca. 118 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Disponibilidade	04.07.2024	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Piso	2	Modernização / Reciclagem	2014
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 63 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Ano de construção	1976		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	156.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.05.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



Número da propriedade: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel



### 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



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](mailto:forchheim@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Número da propriedade: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## O imóvel



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

Número da propriedade: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24125037 - 91301 Forchheim – Forchheim

## Pessoa de contacto

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

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen  
E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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