Forchheim

Annafest steht vor der Tür - Ihr Eigenheim in Toplage nahe Kellerwald

??????? ????????: 25125040

???? ??????: 750.000 EUR • ?????????: ca. 178 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 998 m²

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25125040
?????????	ca. 178 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1977
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	750.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1994
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 134 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.05.2033
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	198.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1994

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?? ???????

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?? ???????

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?? ???????

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?? ???????

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?? ???????

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?? ???????

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?? ???????

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?? ???????

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?? ???????

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?? ???????

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?? ???????

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

??? ????? ????????

Das 1977 erbaute Architektenhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 178 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m² ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Das gepflegte Haus bietet eine solide Basis für modernes Wohnen. Die Substanz ist in einem guten Zustand, jedoch bieten sich einige Modernisierungsmöglichkeiten, um den Wohnkomfort weiter zu steigern. Die Splitlevel-Bauweise überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein offenes Wohnkonzept. Insgesamt sechs Zimmer stehen zur Verfügung, davon vier Schlafzimmer und ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu den Terrassen und dem großen Garten. Zwei großzügige Bäder und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Küche bietet viel Gestaltungspotenzial: Durch einen Wanddurchbruch könnte sie zum angrenzenden Essbereich erweitert werden und so ein noch großzügigeres Raumgefühl schaffen. Im Untergeschoss befinden sich zwei Kellerräume, ein geräumiger Hauswirtschaftsraum und ein funktionaler Saunaraum mit Dusche und Zugang zum Garten - ein Highlight für Wellnessliebhaber. Zwei Dachböden bieten zusätzlichen Stauraum. Der gepflegte Garten mit mehreren Terrassen lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Eine Garage ergänzt das Angebot und rundet die Immobilie perfekt ab. Das Haus wurde regelmäßig instand gehalten, unter anderem wurde 1994 die Heizung mit einem Niedertemperaturkessel erneuert. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand, bietet jedoch Potenzial für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, um es an aktuelle Wohnstandards anzupassen. Die ruhige und begehrte Wohnlage in der Nähe des Kellerwaldes macht dieses Architektenhaus zu einem besonderen Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf Großzügigkeit, Komfort und eine hochwertige Bauweise legen. Für Besichtigungsanfragen hinterlassen Sie bitte Ihre Telefonnummer. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich vorzustellen! Für diese Immobilie bestehen mögliche Fördermöglichkeiten durch staatliche Programme, wie z. B. KfW-Förderungen. Die genauen Voraussetzungen und Konditionen sind individuell zu prüfen – unsere von Poll Finance Abteilung berät Sie hierzu gerne.

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

????????????? ??? ???????

* 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

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

????? ???????????

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 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.

??????? ????????: 25125040 - 91301 Forchheim

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com