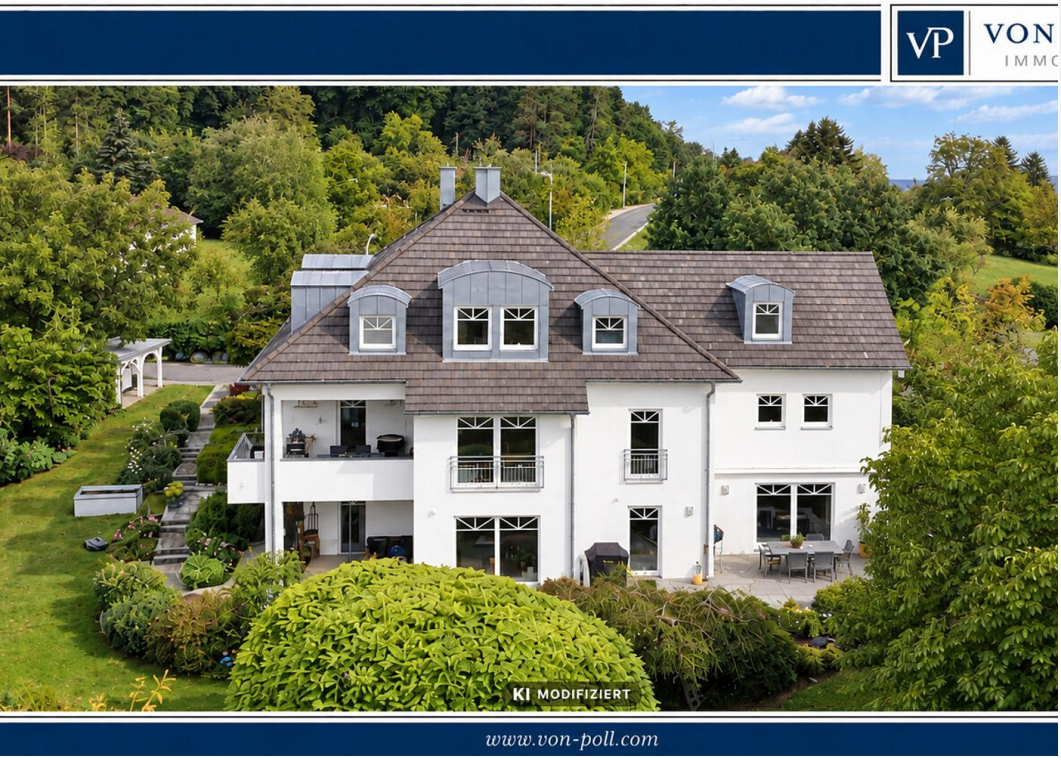
91301 Forchheim

Manche Häuser besichtigt man. Dieses erlebt man.



1.280.000 €
Kaufpreis

280 m²
Wohnfläche

1375 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Matthias Gebhardt (Immobilienfachwirt (IHK) , Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (PersCert®))

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	280 m²
Grundstücksfläche	1.375 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2002
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.280.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.09.2036
Baujahr (Haus)	2002
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	25.20
Primär-Energieträger	ELECTRICITY
Wertklasse	A+

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Dachform

Satteldach	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
Erdwärme	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Kaminofen
- Parkettboden
- Weiße Fliesen und natursteinähnliche Bodenbeläge
- Weiße Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
- Dreifachverglasung
- Elektrische Jalousien
- Fußbodenheizung
- Erdwärmepumpe mit Flächenkollektor
- Zusätzliche Luft-Wärmepumpe
- Bussystem
- Entkalkungsanlage
- Zisterne
- Balkon und Terrasse
- Großzügiger Garten mit Weitblick
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Direkter Zugang vom Haus zur Garage über eine Schleuse
- Separates Carport
- Gäste-WC
- Schlafzimmer mit separater Ankleide
- Separates WC mit Bidet
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Privater Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC
- Gartenzugang aus dem Wellnessbereich
- Heller Hobbyraum mit eigener Küche und Gartenzugang
- Büro
- Weiteres Schlaf-/Gästezimmer
- Weinkeller
- Waschmaschinenraum mit Hebeanlage
- Möglichkeit zur Schaffung einer separaten Einheit im Untergeschoss

- Maßgefertigte Einbauschränke

Beschreibung

Ein Zuhause mit Weitblick.

Dieses besondere Einfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 2002 verbindet Großzügigkeit, Privatsphäre und gehobenen Wohnkomfort auf wunderbar selbstverständliche Weise. Auf rund 280 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, und einem ca. 1.375 m² großen Grundstück bietet es viel Raum für eine Familie, die Qualität, Freiraum und ein Zuhause mit besonderem Charakter sucht.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine angenehme Großzügigkeit. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der helle, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Der schöne Blick in den Garten, die offene Küche mit angrenzender Speisekammer und der harmonisch integrierte Kaminofen schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt. Hier wird gemeinsam gekocht, gegessen, gelacht und gelebt.

Große Fensterflächen mit dreifacher Verglasung und innenliegenden Sprossen lassen viel Tageslicht ins Haus. Die Sprossen verbinden klassischen Charme mit dem praktischen Komfort einer pflegeleichten Verglasung. Elektrische Jalousien, Parkett, weiße Fliesen und natursteinähnliche Bodenbeläge unterstreichen den zeitlosen Charakter.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den großzügigen Garten. Auch der Balkon eröffnet einen schönen Blick ins Grüne. Besonders komfortabel ist die direkte Verbindung vom Erdgeschoss zur Doppelgarage über eine Schleuse. Ein separates Carport bietet eine weitere Stellmöglichkeit.

Im Obergeschoss erwartet Sie der private Rückzugsbereich mit Büro, Kinderzimmer und einem großzügigen Schlafzimmer. Eine separate Ankleide, ein eigenes WC mit Bidet sowie das angrenzende Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken schaffen einen komfortablen persönlichen Bereich.

Ein besonderes Highlight verbirgt sich im Untergeschoss: Ein heller Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC lädt dazu ein, dem Alltag für einen Moment zu entfliehen. Durch den direkten Ausgang in den Garten lässt sich dieser Bereich wunderbar mit der Natur verbinden.

Auch der helle Hobbyraum mit eigener Küche und Gartenzugang bietet vielfältige Möglichkeiten – für Hobbys, Gäste oder gemeinsame Familienzeit. Ein weiteres Schlaf-/Gästezimmer, Büro, Weinkeller sowie zusätzliche Nutz- und Technikräume vervollständigen das Untergeschoss. Ein Bereich mit Gartenzugang könnte bei Bedarf durch eine Ständerwand zu einer separaten Einheit entwickelt werden.

Auch technisch überzeugt das Haus mit Erdwärme, zusätzlicher Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Bussystem, Zisterne und Entkalkungsanlage.

Schon die Lage schenkt diesem Zuhause eine besondere Perspektive: Der Blick schweift weit über die umliegende Landschaft und die Dächer der Umgebung, während das eigene Grundstück von viel Grün und einer liebevoll gepflegten Gartenanlage umgeben ist.

Dieses Haus lässt sich nicht allein über Zahlen und Ausstattung beschreiben. Es ist ein Zuhause, das man betreten, erleben und auf sich wirken lassen sollte.

Für Menschen, die großzügig leben möchten. Für eine Familie, die Raum für heute und morgen sucht. Und für alle, die wissen, dass wahre Qualität nicht laut sein muss.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Forchheimer Stadtteil Burk. Das Stadtzentrum sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Die Autobahn A73 ist mit ihren Forchheimer Anschlussstellen in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Nürnberg, Erlangen, Bamberg und Coburg. Über die weiterführenden Autobahnverbindungen sind auch die A3 und A9 gut angebunden.

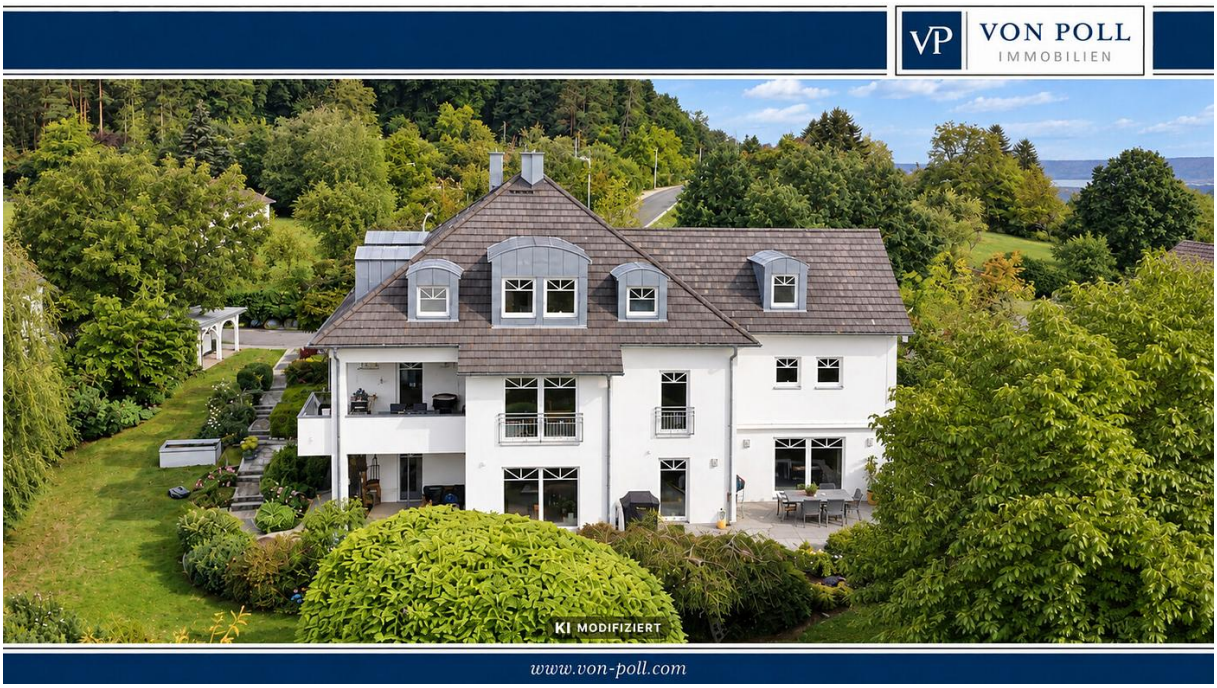
Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen innerhalb Forchheims gewährleistet. Der Bahnhof Forchheim bietet darüber hinaus regelmäßige Regional- und S-Bahn-Verbindungen in Richtung Nürnberg, Erlangen und Bamberg. Damit eignet sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für den täglichen Stadtverkehr.

Sonstige Angaben

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.

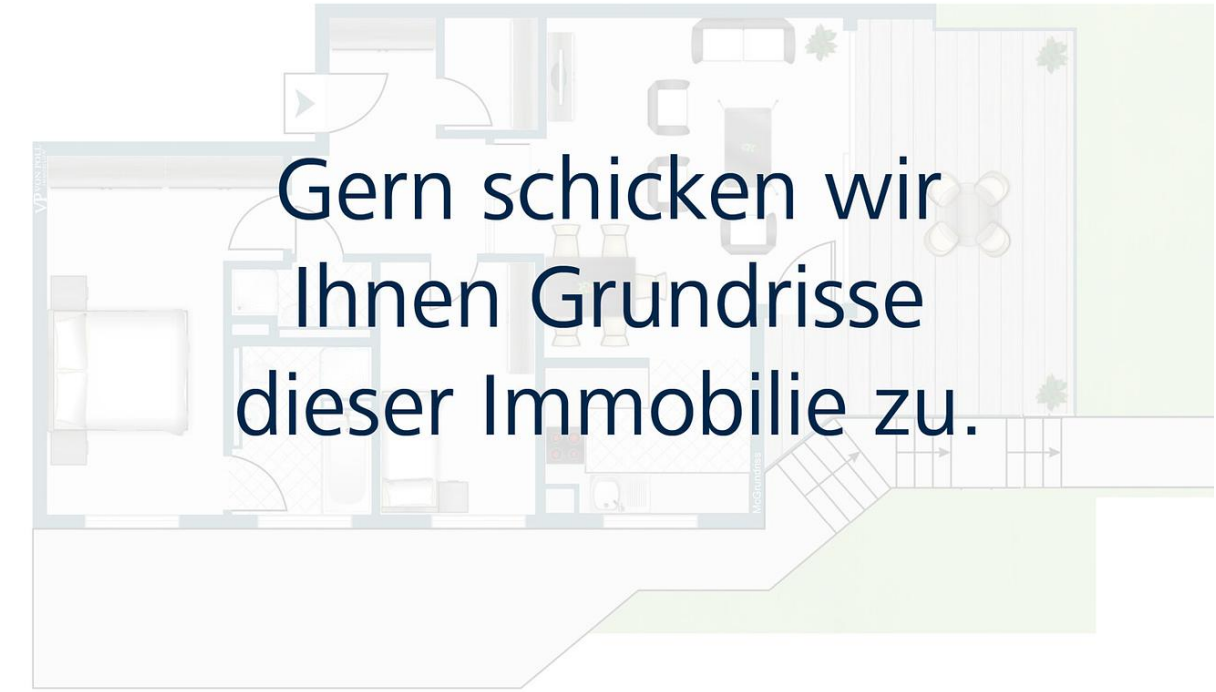
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen 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.


VP
VON POLL
IMMOBILIEN
KI MODIFIZIERT
www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/erlangen

VON POLL
IMMOBILIEN
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
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

VP
VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.
www.von-poll.com/finanzieren
Finanzierung berechnen

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

Partner-Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim
forchheim@von-poll.com | *www.von-poll.com/forchheim*