



## 91301 Forchheim

# Wohlfühlhaus mit Außenkamin und Blick ins Grüne



**795.000 €**

Kaufpreis

**211 m²**

Wohnfläche

**1000 m²**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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



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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	211 m²
Grundstücksfläche	1.000 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	10 m²
Stellplätze	4
Einliegerwohnung	✓

### Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.01.2036
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	201.50
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Marmor	✓
--------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Vollkeller
- Einliegerwohnung 56 m<sup>2</sup> mit separatem Stellplatz
- Doppelgarage und 2 Stellplätze
- Jura-Marmor-Boden
- Architektenhaus
- Decken teils dunkles Holz
- Sichtbare dunkle Holzbalken mit viel Charakter im Wohn- Eßbereich
- Wände verputzt
- Treppe Jura Marmor
- 2-fach-Verglasung, teils angelaufen
- Fenster und Balkon/ Terrassentüren abschließbar
- Badfenster in allen Bädern ca. 2020 erneuert
- Türen Furnierholz dunkel
- Terrasse ca. 25 m<sup>2</sup>
- Fühstücksterrasse Süd 10 qm
- 2 Balkone je ca. 5 m<sup>2</sup>
- 1 Sonnenbalkon 15 qm
- Einbauschränke aus Bauzeit
- Fußbodenheizung
- Offener Kamin innen und außen
- Notkamin-Pufferrohr
- Leitungen für evtl. Erdwärme gelegt
- Haustelefon mit Sprechanlage
- Panikbeleuchtung
- Schmutzfangraum mit seperatem Eingang und 2ter Küche
- Wäsche Abwurfschacht vom 2. OG bis Keller

Derzeit ist die Einliegerwohnung vermietet



## Beschreibung

Dieses besondere Architektenhaus aus dem Jahr 1980 verbindet klare Linien, großzügige Räume und eine Wärme, die sofort spürbar ist. Auf rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich die Hauptwohnung in ein Zuhause, das viel Platz schenkt, aber dennoch Geborgenheit vermittelt. Liebevoll erhaltene Materialien aus der Bauzeit wie Jura-Marmor, dunkles Holz und verputzte Wände verleihen dem Haus Charakter und Beständigkeit. Im Erdgeschoss öffnet sich das helle Wohnzimmer mit Doppeltüren nahtlos zum offenen Essbereich – ein Raum für gemütliche Abende, gesellige Stunden und entspannte Momente.

Die Treppe wurde harmonisch in den Wohnraum integriert und öffnet diese mit einem Fenster für mehr Licht und Weite. Sanfte Beleuchtung und ein stilvolles Kordelband unterstreichen den wohnlichen Charakter und machen sie zu einem stimmigen Bestandteil des Raumkonzepts. Der Wohn-Essbereich mit dunklen Holzbalken strahlt Wärme und Charakter aus und verleiht dem Raum eine stilvolle, gemütliche Atmosphäre mit besonderem Charme.

Eine der beiden Terrassen bietet den perfekten Platz für ein sonniges Frühstück und einen entspannten Start in den Tag. Der offene Kamin drinnen wird schnell zum Mittelpunkt, während die angrenzende Terrasse mit Außenkamin und überdachter Sitzecke das Leben nach draußen verlängert.

Der Gartenanteil und der schöne Ausblick sorgen für Ruhe und machen jede Jahreszeit erlebbar. Küche, Speis und Diele sind funktional verbunden und unterstützen einen harmonischen Alltag. Ergänzend steht eine separate zweite Küche mit Wasseranschluss, eigener Tür und praktischer Schmutzfangschleuse zur Verfügung.

Im Obergeschoss bietet das Haus Rückzug und Privatsphäre. Zwei identisch geschnittene Elternschlafzimmer liegen sich gegenüber und sind durch eine versteckte Tür vom Kinder- und Gästebereich getrennt. Zwei Kinderzimmer mit Balkon, ein Kinderbad mit Dusche und separatem WC sowie zwei Balkone sorgen für Licht und Bewegungsfreiheit. Ein Wäscheabwurfschacht führt vom Obergeschoss bis in den Keller. Ein kleiner Raum mit Spitzdach, vom Architekten geplant, schafft einen besonderen Ort für Musik, Ruhe oder Inspiration.

Der Dachboden ist niedrig gehalten und eignet sich gut als zusätzlicher Stauraum. Zum Objekt gehört außerdem eine komfortable Doppelgarage.

Zusätzlich verfügt das Haus über eine durchdachte Panikbeleuchtung: Über einen Schalter im Schlafzimmer lassen sich bei Bedarf die Scheinwerfer an den vier Außenecken des Gartens einschalten. So wird das Grundstück sofort hell ausgeleuchtet und vermittelt ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit – besonders in der Nacht.

Das Haus verfügt über ein Haustelefon mit Sprechanlage, das sich über drei Etagen erstreckt. Die Anlage ist vorhanden, entspricht jedoch nicht mehr dem aktuellen Standard und sollte im Zuge von Renovierungsarbeiten erneuert werden.

Die Einliegerwohnung befindet sich im Untergeschoss und ist eine gemütliche, abgeschlossene Wohneinheit mit separatem Eingang. Sie bietet ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist aktuell vermietet. Die Wohnung umfasst Küche, Speis, Wohnbereich, Schlafzimmer und Bad.

Ergänzend stehen im Untergeschoss mehrere Kellerräume, der Heizungsraum sowie ein separater Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC zur Verfügung.

Eine feuerfeste Verbindungstür zur Hauptwohnung ist vorhanden und derzeit durch einen Schrank verdeckt – ideal für flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Fußbodenheizungen sorgen im gesamten Haus für angenehmen Wohnkomfort.

Dieses Haus ist kein Standardbau. Es ist ein Zuhause mit Seele, mit durchdachten Details, großzügigen Räumen und einem Platz für Begegnung, stille Momente und pure Lebensqualität.



## Lage

Die Immobilie liegt im Stadtgebiet am Waldrand von Forchheim (Oberfranken), einer lebendigen Mittelstadt im Norden Bayerns zwischen den wichtigen Wirtschafts- und Kulturzentren Nürnberg, Erlangen und Bamberg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Mischung aus urbaner Infrastruktur und Wohnqualität aus, mit schnellen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen und dem historischen Zentrum.

### Verkehrsanbindung – regional & überregional

Mit dem Auto: Die Stadt ist über die Autobahn A 73 sehr gut angebunden, mit zwei Abfahrten im Norden und Süden des Stadtgebiets. Zusätzlich verläuft eine Bundesstraße durch das Stadtgebiet und sorgt für direkte Verbindungen in die umliegenden Regionen. Dadurch sind sowohl das urbane Umland als auch überregionale Ziele unkompliziert mit dem Pkw zu erreichen.

Mit der Bahn: Der Hauptbahnhof von Forchheim bietet regelmäßige Verbindungen im Regional- und S-Bahn-Verkehr – darunter S-Bahn-Linien Richtung Nürnberg, Erlangen und Bamberg sowie Regionalexpresszüge (ICE).

Öffentlicher Nahverkehr: Ein gut ausgebautes Busnetz des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) verbindet Wohngebiete mit dem Zentrum, Bahnhöfen und umliegenden Stadtteilen. Zahlreiche Linien halten in fußläufiger Nähe, sodass tägliche Wege ohne eigenes Auto gut möglich sind.

## Sonstige Angaben

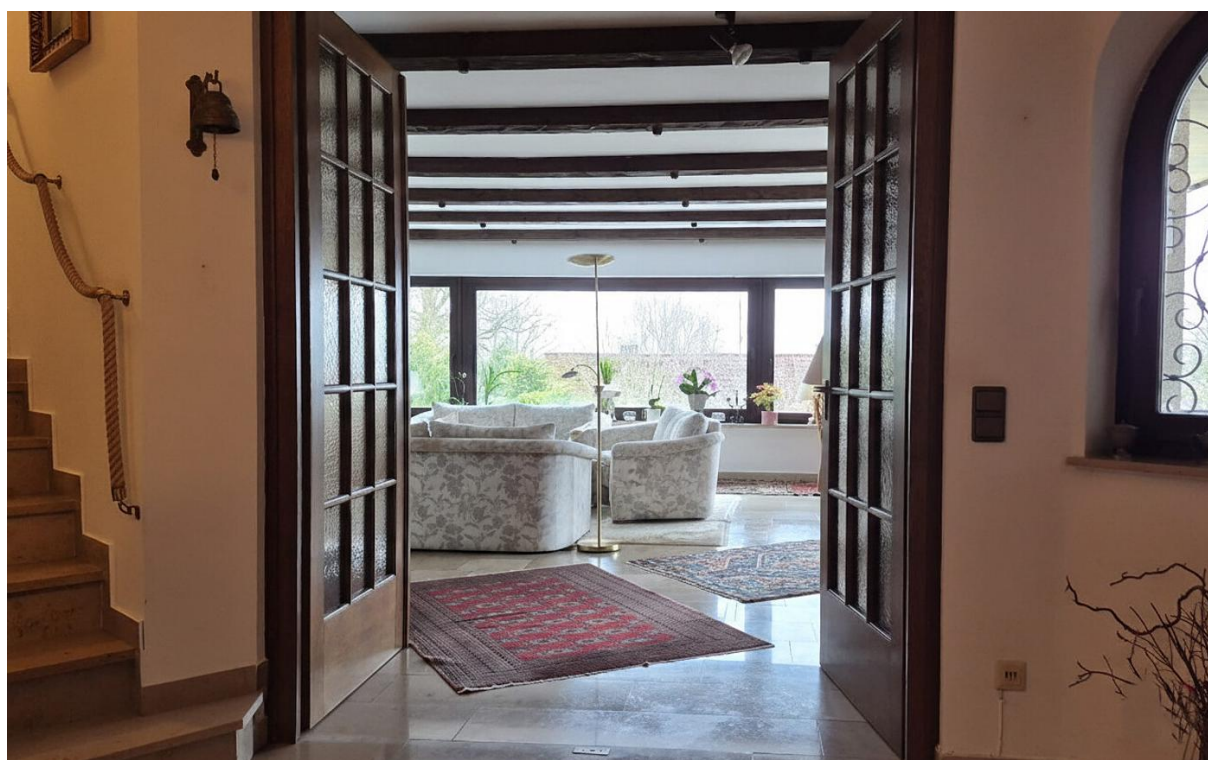
**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes 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 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:

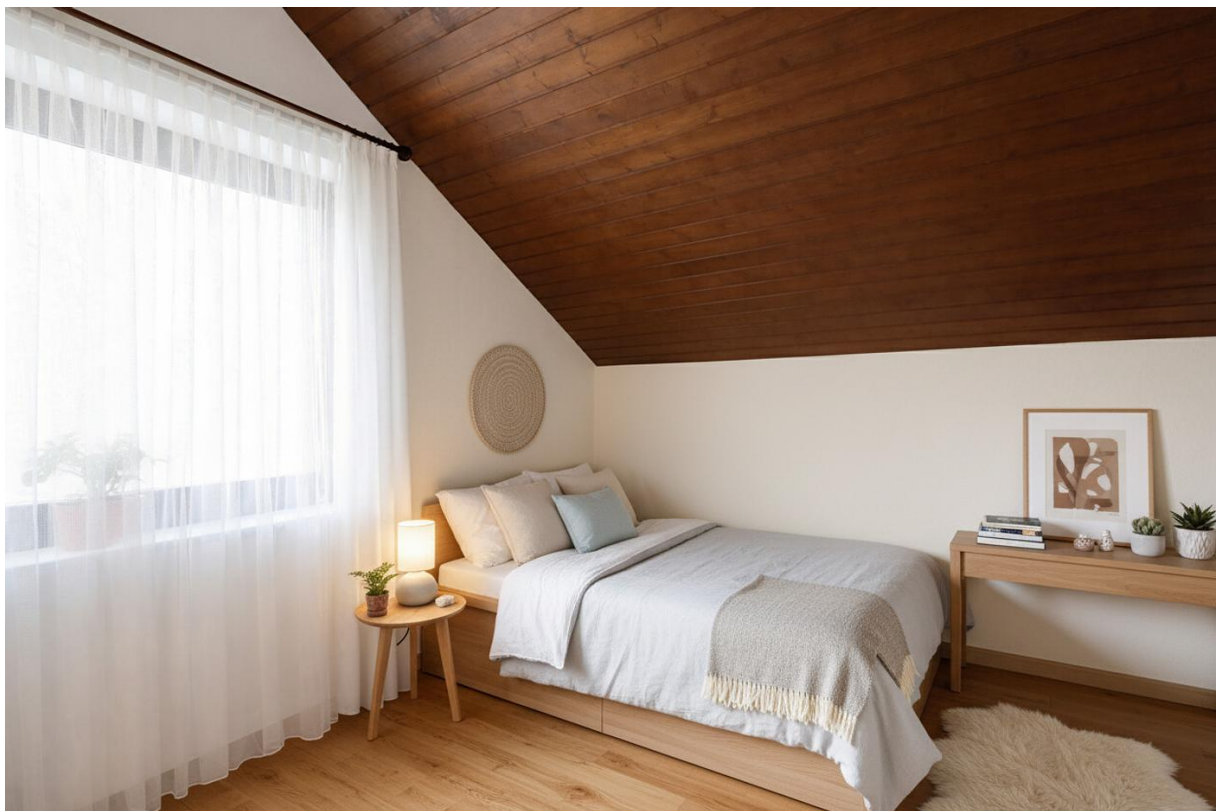
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



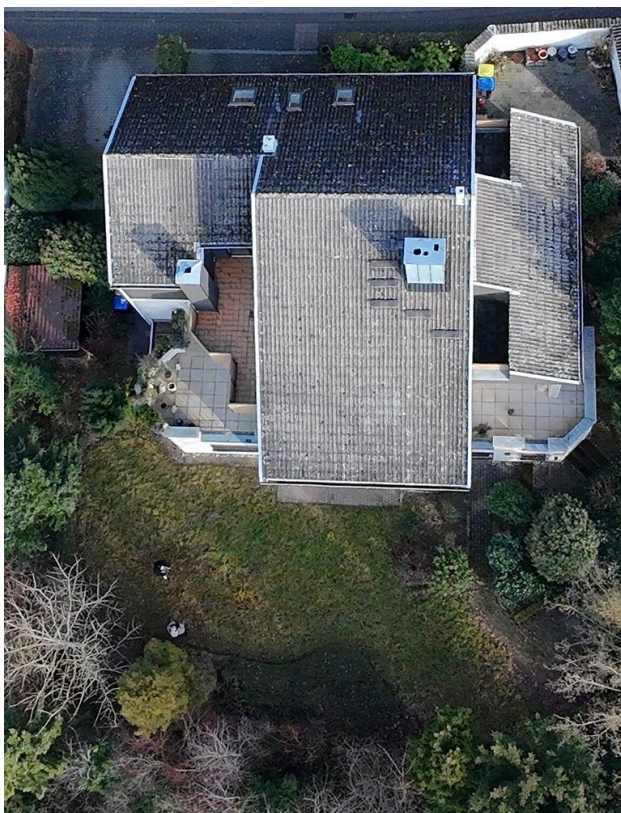
















## Ihre Immobilienspezialisten

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**

Selbstständiger Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim  
[forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com) | [www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)





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)





FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



# 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





