



**91301 Forchheim**

Ihr Traumhaus mit unvergleichlichem Weitblick

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**1.400.000 €**

Kaufpreis

**292 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1338 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

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	292 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	164,88 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.338 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	2
Stellplätze	4

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.400.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.03.2035
Baujahr (Haus)	1987
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	151.10
Primär-Energieträger	OEL

### Zustand

Baujahr	1987
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

### Ausstattungs-Highlights im Überblick

- Massive Bauweise und durchdachte Architektur,  
Das Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und eine bis ins kleinste Detail durchdachte Architektur – jedes Element wurde mit Präzision und Liebe zum Handwerk umgesetzt.
- Großzügige Raumgestaltung:  
Die weitläufigen, offenen und hellen Räume schaffen ein modernes Wohngefühl und ermöglichen einen harmonischen Übergang zwischen Wohnen, Arbeiten und Entspannen.
- Blick ins Grüne:  
Von nahezu jedem Raum aus eröffnet sich ein herrlicher Ausblick in die umliegende Natur, der sofort für ein Gefühl von Ruhe und Weite sorgt und den Alltag entschleunigt.
- Romantischer Gartenteich mit Sitzcke:  
Eingebettet in die liebevoll angelegte Gartenlandschaft lädt der Teich mit seiner gemütlichen Sitzcke zum Verweilen, Lesen oder Entspannen ein.
- Privatsphäre und Rückzug:  
Der Garten ist so gestaltet, dass Sie ungestörte Privatsphäre genießen und zugleich ausreichend Platz für gesellige Stunden im Freien haben.
- Komfortable Parkmöglichkeiten:  
Zwei Garagen und zwei Außenstellplätze bieten großzügig Platz für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste.



- Fußbodenheizung
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Die Rollläden im Haus sind überwiegend elektrisch
- Alle elektrischen Rollläden im Erd- und Untergeschoss sind mit Zeitschaltuhren ausgestattet.
- Beide Garagen sind elektrisch bedienbar.

Der großzügige Kellerbereich bietet nicht nur reichlich Stauraum, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Heimkino, Fitnessraum oder Homeoffice.



## Beschreibung

Dieses beeindruckende Anwesen präsentiert sich in einer idyllischen Wohnstraße mit begrenztem Anliegerverkehr auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1.338 m<sup>2</sup> – ein echtes Unikat für alle, die das Besondere und die Nähe zur Natur schätzen.

Mit 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus außergewöhnlich viel Raum, eine durchdachte Architektur und eine Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von Wohlbehagen vermittelt. Sechs großzügige Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer, schaffen ein Ambiente, das Familie, Arbeit und Erholung perfekt miteinander verbindet.

Ein besonderes Highlight ist das Untergeschoss mit eigenem Zugang. Es eignet sich ideal als Gäste- oder Arbeitsbereich, Atelier oder Rückzugsort für heranwachsende Kinder. Hier lässt sich Wohnen und Leben ganz individuell gestalten.

Der Garten ist ein Traum: Er ist liebevoll angelegt, malerisch eingewachsen und dennoch pflegeleicht. Hier kann man die Ruhe genießen und den Alltag hinter sich lassen. Ein geschmackvoll gestalteter Teich mit einem charmanten Sitzbereich fügt sich harmonisch in das Gartenbild ein und unterstreicht die besondere Atmosphäre dieses Rückzugsortes.

Drei Balkone und zwei Terrassen bieten zu jeder Tageszeit den passenden Platz – ob für das Frühstück im Grünen oder für entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden. Die Terrassen sind so ausgerichtet, dass sie mit der Sonne wandern und so zu jeder Tageszeit ein besonderes Licht- und Stimmungsbild im Freien ermöglichen.

Zwei Garagen und zwei Freiplätze ergänzen das großzügige Platzangebot und sind ideal für alle, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Dieses Haus überzeugt nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seine Seele: Es ist stilvoll, solide gebaut und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Interessiert?

Dann stellen Sie direkt eine Anfrage oder kontaktieren Sie VON POLL IMMOBILIEN Forchheim unter 09191 – 6984740.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger und dennoch zentraler Lage in Forchheim. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern sowie einer ansprechenden Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und der Forchheimer Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Von dort aus bestehen direkte Zugverbindungen nach Erlangen, Nürnberg und Bamberg. Auch die Autobahn A73 ist schnell zu erreichen, sodass eine hervorragende Verbindung in die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen besteht.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie die Fränkische Schweiz, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie gemütliche Biergärten liegen quasi vor der Haustür und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 151.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

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 aufzubewahren 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



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







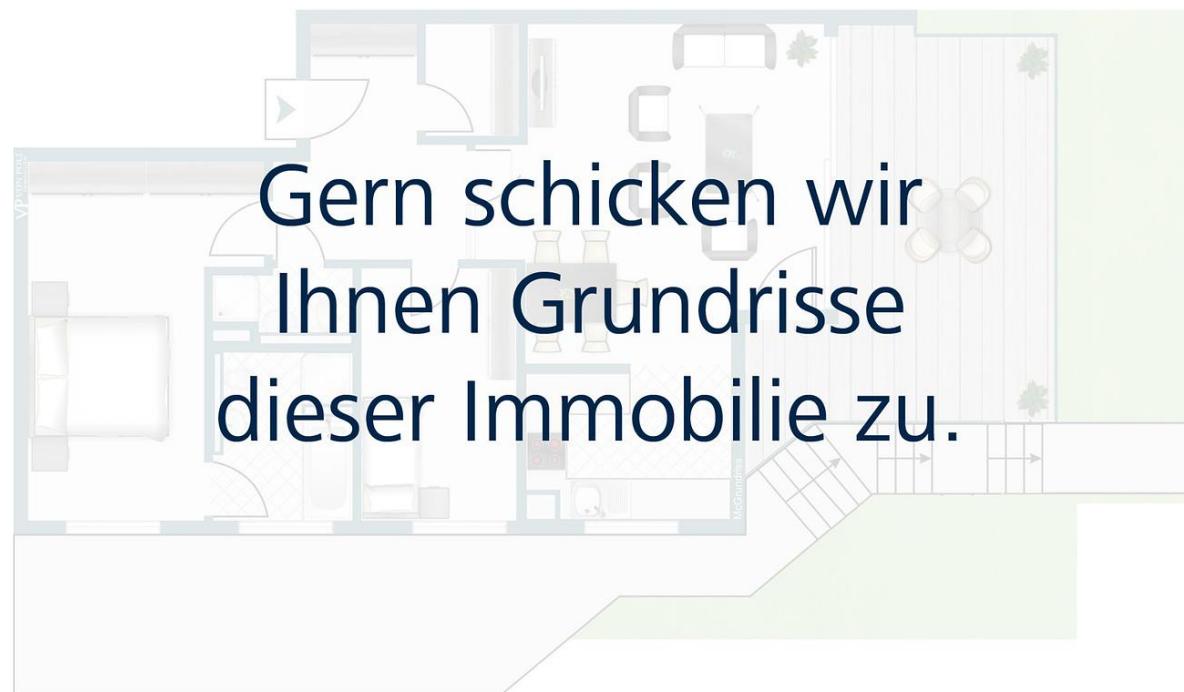






FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



[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





## 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)

