Forchheim – Forchheim

# Große Familie und Gewerbe? Hier werden Sie fündig.

***CODE DU BIEN: 24125027***

**PRIX D'ACHAT:** 625.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 220 $m^2$ • **PIÈCES:** 9 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 700 $m^2$

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24125027 |
| Surface habitable | ca. 220 m² |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces | 9 |
| Chambres à coucher | 5 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 1964 |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 625.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2015 |
| État de la propriété | A rénover |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 0 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | GAS |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 06.11.2033 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 262.40 kWh/m²a |
| Classement énergétique | H |

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

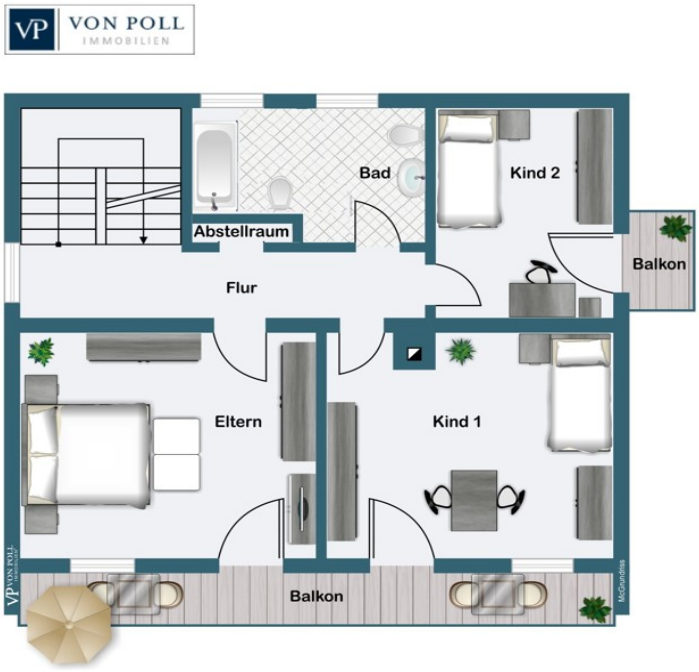
# La propriété

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

# Plans d'étage




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

# Une première impression

Das Haus besticht durch seine geschickte Raumaufteilung und bietet Platz für die Familie und /oder eine gewerbliche Nutzung. Altersgerechtes Wohnen ist ebenso möglich, ein bereits vorhandener Treppenlift mit einer Zulassung bis 150kg ermöglicht den Zugang vom Keller bis ins erste Obergeschoss dazu passend ein bereits saniertes barrierearmes Bad. Die Immobilie verfügt über zwei Garagen und vier Stellplätze, sodass genügend Platz für Fahrzeuge vorhanden ist. Das Einfamilienhaus ist in Teilen renovierungsbedürftig. In den letzten Jahren wurden allerdings einige Modernisierungen vorgenommen. Im Jahr 2015 wurde die Kellerabdichtung aufwändig saniert, 2016 wurde eine neue Gasheizung installiert. Dazu wurden zwei Bäder modernisiert. Weitere Modernisierungsmaßnahmen bieten eine hervorragende Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und den Wert zu steigern. Dazu kommt der mit Holz beheizte Herd, der zusätzlich zur elektrischen Backofen-Herd-Kombination betrieben wird. Dieser dient auch dazu, den Wohnraum im Erdgeschoss wohlig warm zu halten. Das Haus befindet sich in ruhiger Lage mit einem unverbaubaren Blick auf einem attraktiven Grundstück von ca. 700 m². Das Haus wurde im Jahr 1964 erbaut und verfügt über eine auf drei Stockwerke verteilte Wohnfläche von etwa 220 m². Darin enthalten ist bereits die Fläche der seit langem ansässigen Fahrschule mit separatem Zugang. Hinzu kommt der Keller, der teilweise gewerblich genutzt oder zu Wohnraum umgebaut werden könnte. Zusammen mit dem vorhandenen Büro, Bad, Flur und Terrasse kämen so ca. 35 m² Wohnfläche hinzu. Der Garten ist ruhig gelegen und bietet viel Platz für Erholung und Entspannung im Freien. Durch den unverbaubaren Blick genießen Sie hier absolute Privatsphäre. Die Umgebung des Hauses ist geprägt von einer angenehmen Wohngegend und bietet eine hohe Wohnqualität. Hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu einem Naturschutzgebiet. Was gleichzeitig dazu führt, dass der Blick in die Natur nicht verbaut werden kann. Die Lage des Hauses ist optimal. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls sehr gut, sodass Sie schnell nach Erlangen, Nürnberg oder Bamberg kommen. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit großem Potenzial. Die Größe, die ruhige Lage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen das Haus zu einem interessanten Objekt für jeden Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen umsetzen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet.

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

# Détails des commodités

Das Objekt ist teilmöbliert. Das Mobiliar kann auf Wunsch übernommen werden. Derzeit ist ein funktionsfähiger Treppenlift bis 150 kg eingebaut sowie eine Sauna vorhanden.

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

# Tout sur l'emplacement

Die ehemalige Königs- und Bischofsstadt Forchheim ist heute eine lebendige, aufstrebende Stadt in exponierter Lage, attraktiv für wachstumsstarke Unternehmen und Global Player. Forchheim bietet seinen Einwohnern und Pendlern eine Vielzahl zukunftssicherer Arbeitsplätze und ein attraktives Kleinstadtflair mit hervorragender Infrastruktur. Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage Forchheims ganz in der Nähe des Kellerwalds. Die ruhige Wohngegend ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viele davon liebevoll saniert! Der Kellerwald lädt zum Spazieren gehen und zum Rasten ein. Gute fränkische Küche und ein kühles Bier gehören hier einfach dazu! Die Forchheimer Innenstadt mit ihrer weitläufigen Fußgängerzone, dem historischen Marktplatz und den schmucken Fachwerkhäusern, zahlreichen Geschäften und einer vielfältigen Gastronomie ist ebenfalls in knapp 5 Gehminuten zu erreichen. Mit dem Auto sind Sie in ca. 5 Minuten auf der A73 (Frankenschnellweg) Fürth-Bamberg und der B470. Erlangen: 17 km Bamberg: 25 km

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 262.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

**CODE DU BIEN: 24125027 - 91301 Forchheim – Forchheim**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d  Erlangen
E-Mail: erlangen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com