Forchheim – Forchheim

Architektenhaus Selbstverwirklichung in perfekter Lage

CODICE OGGETTO: 24125003

PREZZO D'ACQUISTO: 825.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 190 m² • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 998 m²

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24125003
Superficie netta	ca. 190 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	825.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1994
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.05.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	198.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

Una prima impressione

Exklusives Architektenhaus Langenbuch in Forchheim - entspanntes Wohnen in begehrter Lage! Dieses wunderschöne Architektenhaus des renommierten Architekten Langenbuch aus dem Jahr 1977 befindet sich in begehrter Wohnlage von Forchheim und besticht durch seine großzügige Split-Level Raumaufteilung auf insgesamt ca. 190 m² Wohnfläche. Mit insgesamt 6 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie oder Personen, die viel Platz für sich benötigen. Das Highlight des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zu 2 Terrassen, der für ein modernes und helles Wohngefühl sorgt. Hier lassen sich gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen. Für Gäste ist ein separates WC vorhanden. Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, eines auf jeder Etage. Im Untergeschoss befinden sich zwei große Räume. Von hier aus gelangt man auch in den Garten. Dieser Zugang bietet eine weitere Möglichkeit, das Haus zu umrunden. Für Fahrräder oder andere Gegenstände steht ein geräumiger Kellerraum zur Verfügung. Eine erholsame Auszeit vom Alltag bietet ein eigener Sauna- und Duschbereich mit Zugang zum Garten. Nach dem Saunagang können Sie im Garten die frische Luft und die natürliche Umgebung genießen. Entspannen Sie sich auf einer Liege und lauschen Sie dem Gesang der Vögel oder nutzen Sie den Garten für Yoga- oder Atemübungen, um Körper und Geist zu entspannen. Im Außenbereich erwarten Sie ein großer Vorgarten mit Freisitz sowie eine sonnige Terrasse mit Blick auf den schönen Baumbestand. Der liebevoll angelegte Garten auf der Rückseite des Hauses lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Auf dem ca. 1.000 m² großen Grundstück können Sie sich so richtig austoben! Das Haus verfügt außerdem über zwei große Dachböden, die zusätzlichen Stauraum bieten. Lassen Sie sich dieses exklusive Langenbuch Architektenhaus nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

Dettagli dei servizi

* 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. 190 m² Wohnfläche
* ca. 1.000 m² Grundstück
* 1 Garage

erfolgte Renovierungsarbeiten:

* 1994 Erneuerung der Heizung

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24125003 - 91301 Forchheim – Forchheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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