



## 91301 Forchheim

Annafest steht vor der Tür - Ihr Eigenheim in Toplage nahe Kellerwald



**750.000 €**

Kaufpreis

**178 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**998 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	178 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	134 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	998 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	2
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1977
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	750.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.05.2033
Baujahr (Haus)	1977
Energieverbrauchskennwert	198.50
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Terracotta	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* 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. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* 1 Garage

erfolgte Renovierungsarbeiten:

- \* 1994 Erneuerung der Heizung, Niedertemperaturkessel



## Beschreibung

Das 1977 erbaute Architektenhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Das gepflegte Haus bietet eine solide Basis für modernes Wohnen. Die Substanz ist in einem guten Zustand, jedoch bieten sich einige Modernisierungsmöglichkeiten, um den Wohnkomfort weiter zu steigern.

Die Splitlevel-Bauweise überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein offenes Wohnkonzept. Insgesamt sechs Zimmer stehen zur Verfügung, davon vier Schlafzimmer und ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu den Terrassen und dem großen Garten. Zwei großzügige Bäder und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort.

Die Küche bietet viel Gestaltungspotenzial: Durch einen Wanddurchbruch könnte sie zum angrenzenden Essbereich erweitert werden und so ein noch großzügigeres Raumgefühl schaffen.

Im Untergeschoss befinden sich zwei Kellerräume, ein geräumiger Hauswirtschaftsraum und ein funktionaler Saunaraum mit Dusche und Zugang zum Garten - ein Highlight für Wellnessliebhaber. Zwei Dachböden bieten zusätzlichen Stauraum. Der gepflegte Garten mit mehreren Terrassen lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Eine Garage ergänzt das Angebot und rundet die Immobilie perfekt ab.

Das Haus wurde regelmäßig instand gehalten, unter anderem wurde 1994 die Heizung mit einem Niedertemperaturkessel erneuert.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand, bietet jedoch Potenzial für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, um es an aktuelle Wohnstandards anzupassen.

Die ruhige und begehrte Wohnlage in der Nähe des Kellerwaldes macht dieses Architektenhaus zu einem besonderen Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf Großzügigkeit, Komfort und eine hochwertige Bauweise legen.

Für Besichtigungsanfragen hinterlassen Sie bitte Ihre Telefonnummer. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich vorzustellen!

Für diese Immobilie bestehen mögliche Fördermöglichkeiten durch staatliche Programme, wie z. B. KfW-Förderungen. Die genauen Voraussetzungen und Konditionen sind individuell zu prüfen – unsere von Poll Finance Abteilung berät Sie hierzu gerne.

## Lage

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.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 198.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.





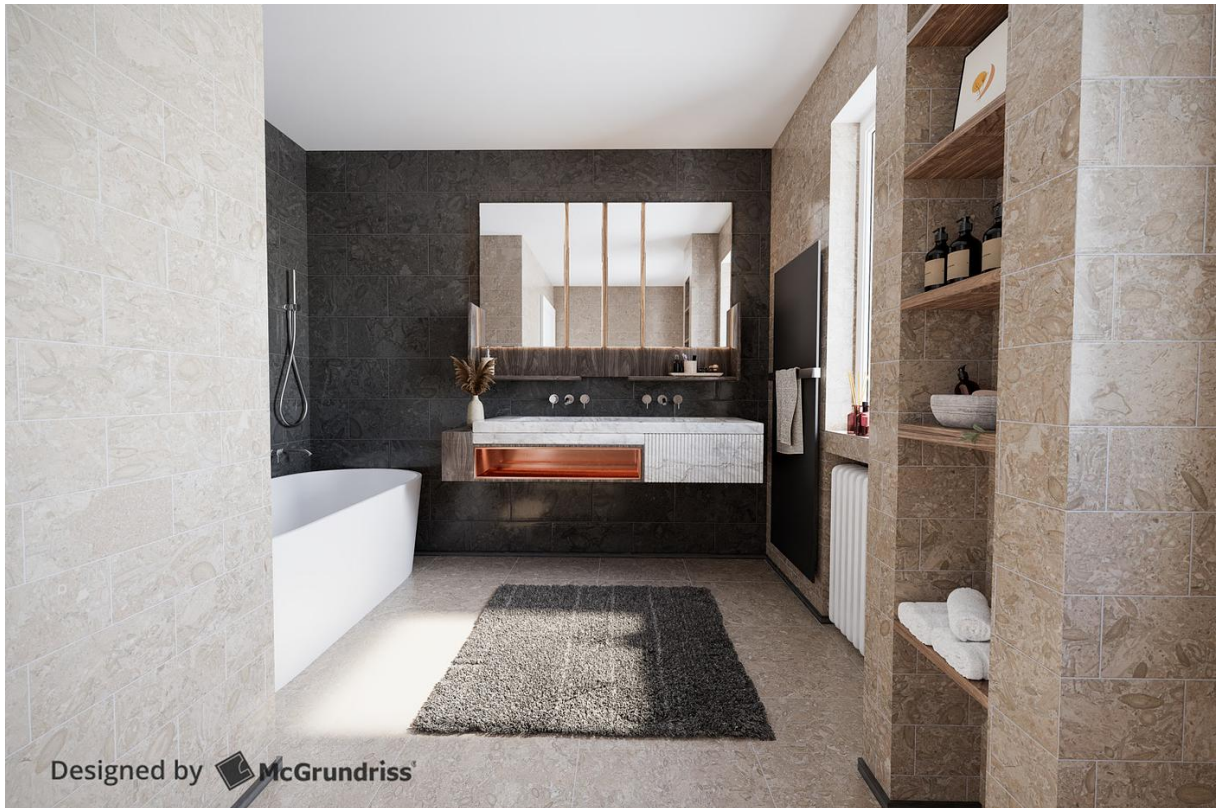
















FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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**

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)



# Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

\*bei energetischer Sanierung





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)



# Immobilienbewertung – 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)





# 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

