



## 91301 Forchheim

Freistehendes Familienidyll mit sonnigem Garten & vielen Zimmern - hier fühlt man sich wohl



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

**595.000 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**355 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	355 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1998
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.03.2036
Baujahr (Haus)	1998
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	112.40
Primär-Energieträger	FLUESSIGGAS
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Flüssiggas	✓
------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Alle Räume werden über Radiatoren beheizt, im Badezimmer im OG und in der Küche sind "Schlaufen" im Boden verlegt anstelle der Radiatoren. Die Kunststoffenster sind als Doppelverglasung aus dem Baujahr ausgestattet. Es gibt Rollläden, die händisch benutzt werden.

Der Gastank liegt im vorderen Bereich des Grundstücks und ist seitlich im Boden eingelassen.

Die Bäder und die Toilette sind raumhoch gefliest und als Bodenbelag sind Fliesen verlegt worden. Im Wohnzimmer ist Vinylboden verlegt, im Flur Fliesen. Im OG liegt Laminat und im ausgebauten Dachgeschoß Teppichboden.

Das warme Wasser wird über auf dem Dach verbaute Solarpaneele aufbereitet. Im Garten gibt es eine Zisterne (5cbm), die die Gartenbewässerung versorgt und die Toiletten im Haus. Die Anschlüsse befinden sich in Keller 1.

Das Internet wird derzeit über den Kabelanschluss betrieben. Es liegt keine Glasfaser in der Straße.



## Beschreibung

Forchheim – Burk

Raum für Familienleben im gepflegten Einfamilienhaus mit sonnigem Garten

Willkommen zu dieser ansprechenden Gelegenheit, ein Einfamilienhaus mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von etwa 355 m<sup>2</sup> zu erwerben. Das im Jahr 1998 errichtete Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die Raum für Hobbys schätzen.

Mit insgesamt 7 Zimmern bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Vier separate Schlafzimmer ermöglichen Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Dank der Raumanzahl ist ausreichend Platz für individuelle Gestaltungswünsche, sei es für ein Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer. Zwei Badezimmer sind vorhanden und unterstützen den Alltag unkompliziert und funktional.

Die Bauweise entspricht einem klassischen Einfamilienhaus, das durch seine durchdachte Grundstruktur überzeugt. Die Ausstattung erfüllt solide Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Die Räumlichkeiten sind klar gegliedert, sodass sich verschiedene Lebensbereiche gut voneinander trennen lassen.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung, was insbesondere in den kälteren Monaten für angenehme Temperaturen sorgt.

Das Grundstück mit etwa 355 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Außenfläche sowohl für Freizeitgestaltung als auch für gärtnerische Aktivitäten. Hier können eigene Gestaltungsideen umgesetzt und individuelle Rückzugsbereiche geschaffen werden. Die Größe des Grundstücks ermöglicht es zudem, im Freien zu entspannen oder gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen.

Das Baujahr 1998 spiegelt sich in einer modernen und zeitgemäßen Bauweise wider, die dem Objekt eine solide Grundlage verleiht.

Der Zustand des Hauses erlaubt sowohl einen kurzfristigen Einzug als auch die Umsetzung eigener Modernisierungsideen. Die Umgebung und Lage des Hauses ermöglichen ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Dieses Haus bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe und eröffnet vielfältige Möglichkeiten der Nutzung, ganz nach den individuellen Bedürfnissen der neuen Eigentümer.

Nutzen Sie die Gelegenheit für eine persönliche Besichtigung und erleben Sie vor Ort die Potenziale dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Das Pfarrdorf Burk liegt im Regnitztal, einen Kilometer westlich des Stadtkerns von Forchheim und ist mit der nördlich gelegenen ehemaligen Gemeinde Buckenhofen zusammengewachsen.

Geschäfte des täglichen Bedarf gibt es direkt vor Ort, ebenso Busverbindungen und eine Schule.

Entfernungen:

Forchheim Marktplatz: 3,5 km  
Erlangen Arcaden: ca. 18km  
Nürnberg Flughafen: 34 km  
Bamberg Domplatz: 29 km



## 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 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.

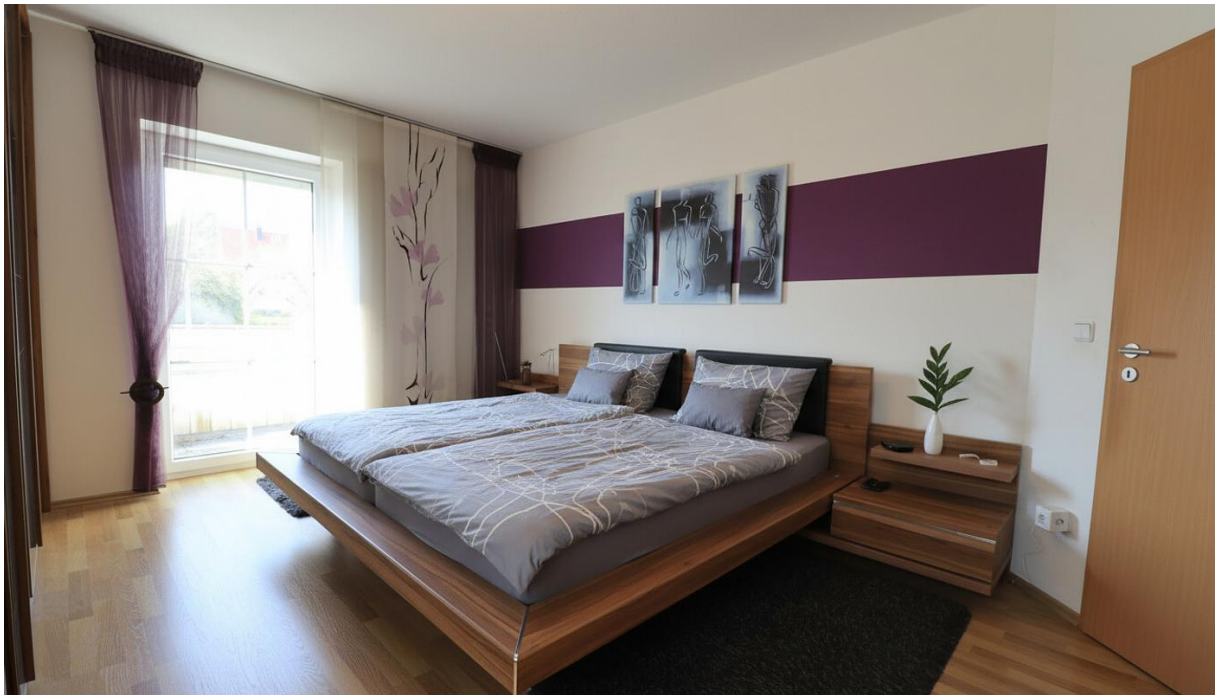
**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen 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.









## 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**

## 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





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)