91301 Forchheim

Wer groß denkt, findet hier sein neues Zuhause.

1.190.000 €
Kaufpreis

292 m²
Wohnfläche

1338 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	292 m²
Nutzfläche	164,88 m²
Grundstücksfläche	1.338 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	2
Stellplätze	4

Zustand

Baujahr	1987
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.190.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

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

Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Öl	✓

Dachform

Satteldach	✓

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 Sitzecke:
Eingebettet in die liebevoll angelegte Gartenlandschaft lädt der Teich mit seiner gemütlichen Sitzecke 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 außergewöhnlich großzügige Haus mit ca. 292 m² Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch ein beeindruckendes Raumgefühl sowie eine durchdachte Grundrissgestaltung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein sehr großzügiger Eingangsbereich, der den repräsentativen Charakter der Immobilie sofort spürbar macht. Von hier aus öffnet sich der Zugang zu den zentralen Wohnbereichen: dem weitläufigen Wohnzimmer sowie der großzügig geschnittenen Küche.

Das Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit und Großzügigkeit und bietet sowohl einen direkten Zugang zum Balkon als auch zur Terrasse. Diese führt unmittelbar in den wunderschön eingewachsenen Garten, der mit seinem idyllischen Gartenteich eine besondere, nahezu parkähnliche Atmosphäre schafft und zum Verweilen einlädt.

Auch die Küche präsentiert sich in großzügigen Dimensionen und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Leben. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse sowie ein praktischer Durchgang, der den Grundriss funktional ergänzt und kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein komfortables Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer sowie einem eigenen Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und Dusche – ein privater Rückzugsbereich mit hohem Wohnkomfort. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Etage sinnvoll ab.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein außergewöhnlich großzügiger Wohnbereich, der durch seine Offenheit und Vielseitigkeit beeindruckt. Dieses Zimmer bietet sich ideal als zweites Wohnzimmer oder repräsentativer Aufenthaltsbereich an und schafft ein Wohngefühl mit besonderer Großzügigkeit. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein angrenzendes kleines Zusatzzimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsraum genutzt werden kann. Beide Räume verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon und bieten somit einen schönen Ausblick sowie zusätzlichen Wohnkomfort im Freien.

Darüber hinaus stehen im Obergeschoss zwei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Abgerundet wird diese Etage durch zwei weitere Badezimmer.

Das Untergeschoss bietet ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist ein sehr großer Hobby- bzw. Partyraum, der sich ideal für gesellige Abende, Feiern oder individuelle Freizeitgestaltung eignet.

Ein direkter Zugang zur Garage sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und ermöglicht kurze Wege ins Haus. Ergänzt wird die Ebene durch den Heizungsraum sowie einen separaten Tankraum.

Darüber hinaus stehen weitere großzügige Abstellräume zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können – sei es als Lagerfläche, Werkstatt oder für individuelle Bedürfnisse.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch Großzügigkeit, durchdachte Architektur, einen wunderschönen Garten und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ein Wohnkonzept mit besonderer Qualität und Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage in Forchheim. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und einem harmonischen

Wohnumfeld mit überwiegend ansprechender Bebauung. Die Lage bietet ein hohes Maß an Wohnqualität und Privatsphäre.

Forchheim liegt im Herzen der Metropolregion Nürnberg und verbindet historische Altstadtatmosphäre mit moderner Infrastruktur. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Versorgungslage mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäften, Supermärkten sowie einem vielfältigen gastronomischen Angebot. Die charmante Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, Cafés und kulturellen Einrichtungen ist schnell erreichbar und prägt den besonderen Charakter der Stadt.

Auch für Familien ist die Infrastruktur ideal: Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie ein aktives Vereinsleben.

Die naturnahe Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die fränkische Landschaft mit ihren Wiesen, Wäldern und Radwegen lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Besonders die nahegelegene Fränkische Schweiz bietet zusätzliche Ausflugs- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die Bundesstraße sowie die Autobahn A73 bestehen schnelle Verbindungen nach Erlangen, Nürnberg und Bamberg. Der Forchheimer Bahnhof sorgt für eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung. Ergänzend ist auch der öffentliche Nahverkehr sehr gut ausgebaut, sodass das Stadtzentrum sowie umliegende Stadtteile bequem mit dem Bus erreichbar sind.

Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit hervorragender Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität.

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.

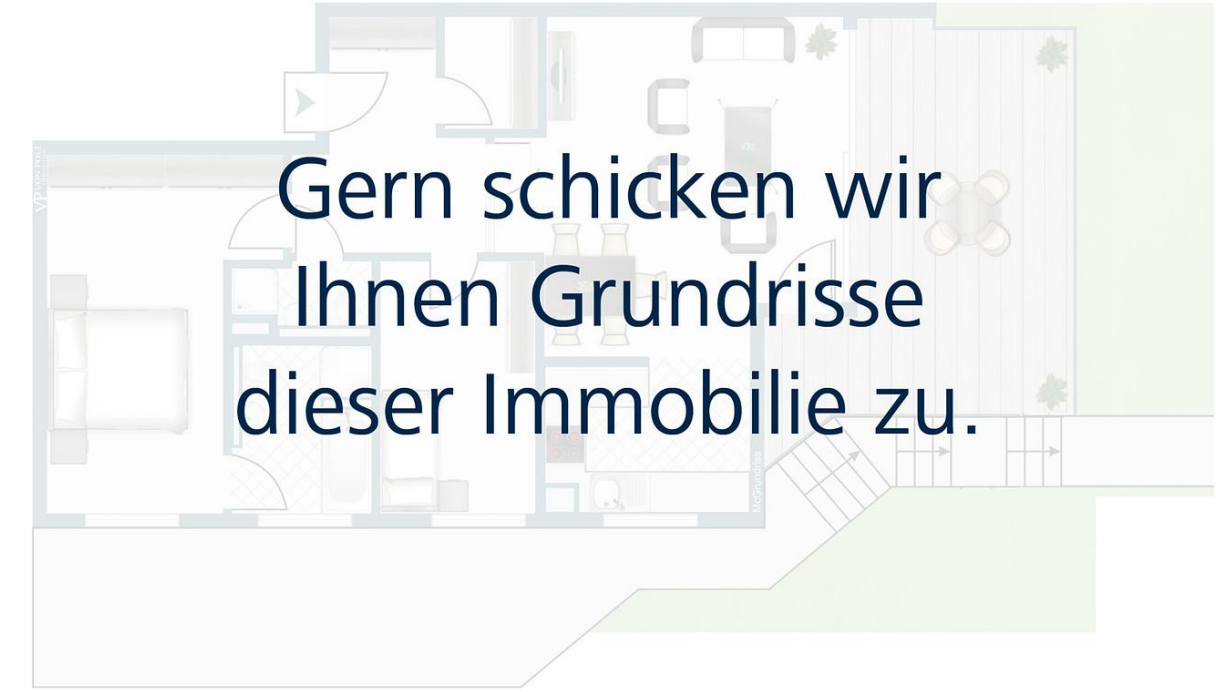
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

VON POLL IMMOBILIEN

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

Partner-Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim
forchheim@von-poll.com | *www.von-poll.com/forchheim*

VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.
www.von-poll.com/finanzieren
Finanzierung berechnen

VON POLL
IMMOBILIEN
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
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