Forchheim

Manche Häuser besichtigt man. Dieses erlebt man.

Objektnummer: 26125098



KAUFPREIS: 1.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1375 m²

Objektnummer: 26125098 - 91301 Forchheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26125098 - 91301 Forchheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26125098
Wohnfläche	ca. 280 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.280.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26125098 - 91301 Forchheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	23.09.2036
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	25.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26125098 - 91301 Forchheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125098 - 91301 Forchheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125098 - 91301 Forchheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125098 - 91301 Forchheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125098 - 91301 Forchheim

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Weitblick.

Dieses besondere Einfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 2002 verbindet Großzügigkeit, Privatsphäre und gehobenen Wohnkomfort auf wunderbar selbstverständliche Weise. Auf rund 280 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, und einem ca. 1.375 m² großen Grundstück bietet es viel Raum für eine Familie, die Qualität, Freiraum und ein Zuhause mit besonderem Charakter sucht.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine angenehme Großzügigkeit. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der helle, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Der schöne Blick in den Garten, die offene Küche mit angrenzender Speisekammer und der harmonisch integrierte Kaminofen schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt. Hier wird gemeinsam gekocht, gegessen, gelacht und gelebt.

Große Fensterflächen mit dreifacher Verglasung und innenliegenden Sprossen lassen viel Tageslicht ins Haus. Die Sprossen verbinden klassischen Charme mit dem praktischen Komfort einer pflegeleichten Verglasung. Elektrische Jalousien, Parkett, weiße Fliesen und natursteinähnliche Bodenbeläge unterstreichen den zeitlosen Charakter.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den großzügigen Garten. Auch der Balkon eröffnet einen schönen Blick ins Grüne. Besonders komfortabel ist die direkte Verbindung vom Erdgeschoss zur Doppelgarage über eine Schleuse. Ein separates Carport bietet eine weitere Stellmöglichkeit.

Im Obergeschoss erwartet Sie der private Rückzugsbereich mit Büro, Kinderzimmer und einem großzügigen Schlafzimmer. Eine separate Ankleide, ein eigenes WC mit Bidet sowie das angrenzende Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken schaffen einen komfortablen persönlichen Bereich.

Ein besonderes Highlight verbirgt sich im Untergeschoss: Ein heller Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC lädt dazu ein, dem Alltag für einen Moment zu entfliehen. Durch den direkten Ausgang in den Garten lässt sich dieser Bereich wunderbar mit der Natur verbinden.

Auch der helle Hobbyraum mit eigener Küche und Gartenzugang bietet vielfältige Möglichkeiten – für Hobbys, Gäste oder gemeinsame Familienzeit. Ein weiteres Schlaf-/Gästezimmer, Büro, Weinkeller sowie zusätzliche Nutz- und Technikräume vervollständigen das Untergeschoss. Ein Bereich mit Gartenzugang könnte bei Bedarf durch eine Ständerwand zu einer separaten Einheit entwickelt werden.

Auch technisch überzeugt das Haus mit Erdwärme, zusätzlicher Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Bussystem, Zisterne und Entkalkungsanlage.

Schon die Lage schenkt diesem Zuhause eine besondere Perspektive: Der Blick schweift weit über die umliegende Landschaft und die Dächer der Umgebung, während das eigene Grundstück von viel Grün und einer liebevoll gepflegten Gartenanlage umgeben ist.

Dieses Haus lässt sich nicht allein über Zahlen und Ausstattung beschreiben. Es ist ein Zuhause, das man betreten, erleben und auf sich wirken lassen sollte.

Für Menschen, die großzügig leben möchten. Für eine Familie, die Raum für heute und morgen sucht. Und für alle, die wissen, dass wahre Qualität nicht laut sein muss.

Objektnummer: 26125098 - 91301 Forchheim

Ausstattung und Details

- Kaminofen
- Parkettboden
- Weiße Fliesen und natursteinähnliche Bodenbeläge
- Weiße Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
- Dreifachverglasung
- Elektrische Jalousien
- Fußbodenheizung
- Erdwärmepumpe mit Flächenkollektor
- Zusätzliche Luft-Wärmepumpe
- Bussystem
- Entkalkungsanlage
- Zisterne
- Balkon und Terrasse
- Großzügiger Garten mit Weitblick
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Direkter Zugang vom Haus zur Garage über eine Schleuse
- Separates Carport
- Gäste-WC
- Schlafzimmer mit separater Ankleide
- Separates WC mit Bidet
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Privater Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC
- Gartenzugang aus dem Wellnessbereich
- Heller Hobbyraum mit eigener Küche und Gartenzugang
- Büro
- Weiteres Schlaf-/Gästezimmer
- Weinkeller
- Waschmaschinenraum mit Hebeanlage
- Möglichkeit zur Schaffung einer separaten Einheit im Untergeschoss
- Maßgefertigte Einbauschränke

Objektnummer: 26125098 - 91301 Forchheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Forchheimer Stadtteil Burk. Das Stadtzentrum sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Die Autobahn A73 ist mit ihren Forchheimer Anschlussstellen in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Nürnberg, Erlangen, Bamberg und Coburg. Über die weiterführenden Autobahnverbindungen sind auch die A3 und A9 gut angebunden.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen innerhalb Forchheims gewährleistet. Der Bahnhof Forchheim bietet darüber hinaus regelmäßige Regional- und S-Bahn-Verbindungen in Richtung Nürnberg, Erlangen und Bamberg. Damit eignet sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für den täglichen Stadtverkehr.

Objektnummer: 26125098 - 91301 Forchheim

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.

Objektnummer: 26125098 - 91301 Forchheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com