Forchheim

# Panorama statt Alltag – exklusiv und barrierefrei

*Objektnummer: 26125116*



KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim


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

Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26125116 |
| Wohnfläche | ca. 146 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1890 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 675.000 EUR |
| Wohnungstyp | Penthouse |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche |

Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

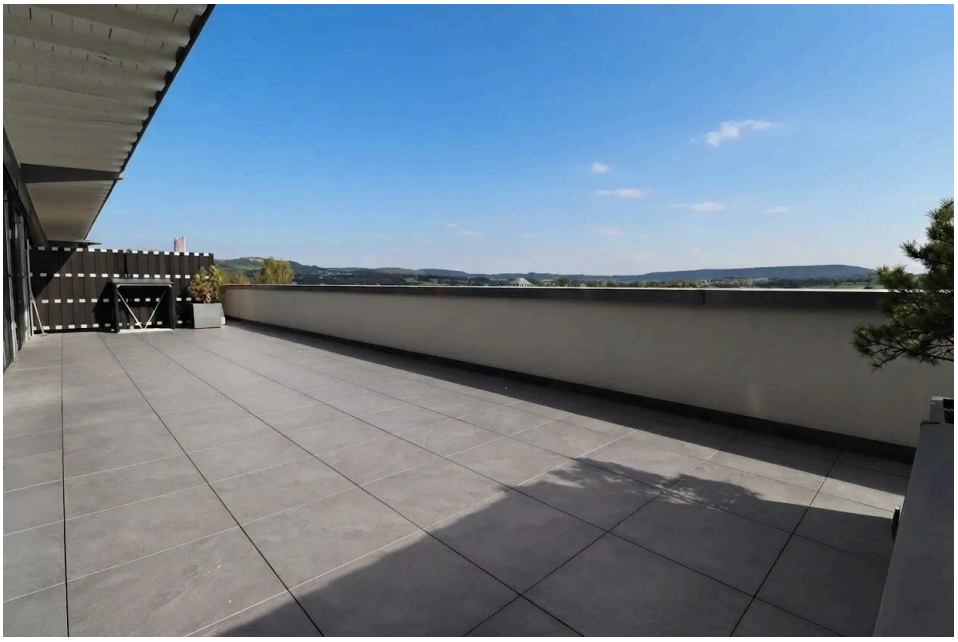
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Holz |
| Energieausweis gültig bis | 09.02.2030 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 126.7 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1890 |

Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Die Immobilie






Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Die Immobilie

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*

Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Ein erster Eindruck

Schon beim Öffnen der Wohnungstür fällt der Blick durch den großzügigen Wohn- und Essbereich hinaus ins Grüne. Die Weite der Landschaft, die Ruhe und der besondere Blick über die Bäume bis hin zur Fränkischen Schweiz verleihen der Wohnung vom ersten Moment an eine ganz eigene Atmosphäre. Man kommt herein, schaut hinaus – und möchte eigentlich erst einmal bleiben.

Dieses außergewöhnliche Penthouse bietet auf ca. 146 m² Wohnfläche modernes Wohnen, Ruhe und Natur in besonderer Verbindung. Die im Jahr 2019 erbaute Wohnung entspricht dem energieeffizienten KfW-55-Standard.

Den Mittelpunkt bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Große Schiebetüren sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine harmonische Verbindung zum Außenbereich.

Das besondere Highlight ist die rund 60 m² große Dachterrasse mit beeindruckendem Weitblick über den Pinzberg und die fränkische Landschaft. Ein Gartenwasseranschluss bietet zusätzlichen Komfort.

Neben dem Wohnbereich verfügt das Penthouse über ein Schlafzimmer, ein vielseitig nutzbares Büro sowie zwei Badezimmer. Alle drei Wohnräume bieten über großzügige Schiebetüren einen direkten Zugang zur Terrasse beziehungsweise zum Balkon.

Auch die Ausstattung überzeugt: Fußbodenheizung, manuelle Entlüfter an Fenster und Türen, Mückenschutzgitter an sämtlichen Fenstern, Entkalkungsanlage und zentrale Fernwärme sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein stufenloser Zugang und Personenaufzug ermöglichen einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Das Penthouse befindet sich in einem denkmalgeschützten Teil der ehemaligen Forchheimer Baumwollspinnerei aus dem Jahr 1890. Die Wohnung selbst steht nicht unter Denkmalschutz. Die historische Industriearchitektur wurde umfassend saniert und mit modernem Wohnkomfort verbunden.

Zum Angebot gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist, sowie ein Kellerabteil mit Stromanschluss.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur vier Wände suchen, sondern einen Ort, an dem sie zur Ruhe kommen, modernes Wohnen genießen und den Alltag hinter sich lassen können.

Ein Ort, an dem man morgens gerne die Tür zur Terrasse öffnet – und abends nur ungern wieder schließt.

Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Ausstattung und Details

Einbauküche
manuelle Entlüfter an Fenster und Türen
Entkalkungsanlage
Fußbodenheizung
Doppelwaschbecken
60 m² Terrasse mit Weitblick über Pinzberg
Gartenwasseranschluss
Tiefgaragenstellplatz
Personenaufzug
Stufenloser Zugang
Kellerabteil mit Strom
KfW 55
3 Zimmer mit Zugang zur Terrasse

Objektnummer: 26125116 - 91301 Forchheim

# Alles zum Standort

Die Lage befindet sich im westlichen bzw. nordwestlichen Bereich von Forchheim, im Umfeld des Stadtteils Reuth. Das Gebiet liegt etwa 3 km von der Forchheimer Innenstadt entfernt und befindet sich zwischen der B 470 und der Wiesent.

Die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist gut. Über die nahegelegene B 470 besteht eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt sowie in die Fränkische Schweiz. Über die A 73 sind Bamberg, Erlangen und Nürnberg gut erreichbar; außerdem bestehen Verbindungen zum überregionalen Autobahnnetz.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Lage grundsätzlich gut angebunden. Der Forchheimer Bahnhof bietet Anschlüsse an Regionalzüge und die S-Bahn-Linie S1 in Richtung Bamberg bzw. Nürnberg. Das Stadtbusnetz ergänzt die Anbindung innerhalb Forchheims.

Für den Individualverkehr ist die unmittelbare Straße eher ruhig und teilweise als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Anliegerstraße ausgeführt. Dadurch ist die Wohnlage trotz der guten überörtlichen Erreichbarkeit vergleichsweise ruhig.
Einkaufen & Nahversorgung

Die Lage überzeugt auch durch eine gute Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer bzw. kurzer Entfernung. Ein REWE-Markt an der Bayreuther Straße ist schnell erreichbar und bietet neben einem umfangreichen Lebensmittelangebot unter anderem auch eine Bäckerei und einen Getränkemarkt.

Darüber hinaus stehen in Forchheim zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – darunter E-Center, ALDI, Lidl sowie verschiedene Bio- und Drogeriemärkte. Damit sind die Dinge des täglichen Lebens bequem und unkompliziert erreichbar.

Objektnummer: 26125116 - 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: 26125116 - 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