



## 91301 Forchheim

Villa in Blicklage - saniert, lichtdurchflutet und unaufdringlich  
- Aufbereitet für das Finishing -



**1.060.000 €**

Kaufpreis

**218 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**950 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	218 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	950 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2,5
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1969
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.060.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.11.2031
Baujahr (Haus)	1969
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	109.60
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Fußbodenheizung EG und UG, Stränge sind als Vorbereitung zum Ausbau auch in das DG gezogen worden.

Dach als Passivhausausführung (KW55)

Smart-Home Vorbereitung (Elektrokasten und Verkabelung in den einzelnen Räumen ist erfolgt)

Maisfaser-Teppichboden in 2 Schlafzimmern

Sichtbetonfussboden in der Wohnebene und im Untergeschoß.

Industriefenster mit hohem Dämmwert.

Die Fenster an der Süd- und Westfront des Hauses sind jeweils vorbereitet zum Einbau von außen Jalousien. Die elektrische Verkabelung nebst Schaltern sind schon vorbereitend verbaut.

Das Glaselement im Wohnzimmer zur Terrasse ist komplett wegklappbar, so dass die Front ganz geöffnet werden kann. Eine ergänzende Glastür angrenzend an das Glaselement macht es möglich, auch bei geschlossenem Glaselement (z.B. Winter) auf den Balkon gelangen zu können. Der Terrassenbereich gartenseitig ist geschottert und vorbereitet zur Fertigstellung.

Der seitliche Bereich des Hauses mit dem Haupteingang ist ebenfalls geschottert und vorbereitet für einen tragenden Belag.

Vorbereitend für den eventuellen Dachausbau sind Leitungen/Stränge Heizung, Elektrik und Wasser bereits nach oben geführt worden, so dass nur noch die Unterverteilung je nach Nutzung erfolgen muss.



## Beschreibung

Villa in Blicklage. Saniert und Modernisiert, Aufbereitet für das Finishing.

Hier ist durchdacht und auf hohem Niveau saniert worden. Modern, lichtdurchflutet und unaufdringlich vorbereitet, finden Käufer die Möglichkeit, nach eigenen Wünschen und Ansprüchen die Arbeit zu vollenden.

1969 erbaut, 2016/2017 innen kernsaniert (inklusive Dach). Das Objekt war seither noch nicht wieder bewohnt, und ist bis heute selbstverständlich durchgehend bewirtschaftet worden. Es ist neuwertig.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 950 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> zzgl. Nutzfläche und einer zum Ausbau vorbereiteten Reserve im DG, die in der Wohnflächenberechnung noch nicht berücksichtigt ist.

Der Energieausweis ist noch nicht endgültig korrigiert worden, da im Zuge des Beputzen' im Außenbereich rund um die Fenster/Fensterlaibungen die Anhebung des Energiewertes erfolgt und neu berechnet werden kann.

Es gibt einige zusätzliche Details zu erwähnen, die wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch bzw. während der Besichtigung verständlich darlegen.

Sprechen Sie uns an! Wir freuen uns, Ihnen diese spannende Immobilie näher bringen zu dürfen und sie mit Ihnen gemeinsam zu besichtigen.

## Lage

Forchheim: Jedes "Eckla" liebenswert fränkisch.

Wenn fränkische Tradition auf multikulturelle Kulinarik trifft und sich Fachwerkhäuser an Kopfstein gepflasterte Gässchen schmiegen, dann ist man im Herzen Forchheims angekommen.

Als eine der ältesten Städte Frankens hat sich Forchheim mit seinen vielen Fachwerkhäusern und der Festungsanlage ein historisches Erscheinungsbild vom Mittelalter bis zum Barock bewahrt. Wer in den Kopfstein gepflasterten Gassen auf den Spuren der alten Könige wandelt, kann die mehr als 1200 Jahre alte Geschichte der Stadt hautnah erleben. Im Mittelalter waren die Augen der Mächtigen ganz besonders auf Forchheim gerichtet, denn gleich drei Könige wurden hier gewählt.

Sehenswürdigkeiten wie die Kammerers Mühle "Schiefes Haus", der WALK OF BEER und der Kellerwald locken alljährlich Gäste aus aller Welt in die fränkische Königsstadt.

Wohnlage: Laufwege zu den Kellern, ruhige Seitenstraße, Hanglage mit Blick, 2,5km zu den Schulen und der direkten Innenstadt. Unkompliziert auch mit dem Fahrrad oder sogar zu Fuß,

Anbindung:

Über die A73 (Nürnberg-Bamberg-Coburg) ist Forchheim mit den zwei Anschlussstellen "Forchheim-Nord" und "Forchheim-Süd" angebunden an die A9 (Berlin-Nürnberg) und die A3 (Würzburg-Frankfurt). Die Bundesstraße 470 verbindet Forchheim mit Bayreuth, der Fränkischen Schweiz und Höchstadt/Aisch.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.11.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 109.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



# 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





# 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)



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 | WKlosterstraße 2 | 91301 Forchheim | [forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com)



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



