

**VERTRAULICH - FORCHHEIM - Wohnhaus mit Gewerbehalle und 2500 m<sup>2</sup> Grund**


**VERKAUF MIT VERTRAUENSCHUTZ**  
 FÜR WEITERE DETAILS BITTE KONTAKT AUFNEHMEN

91301 Forchheim

**Details**

ImmoNr	1277	Anzahl Zimmer	9
Objektart	Haus	Anzahl Schlafzimmer	6
Objekttyp	Einfamilienhaus	Anzahl Badezimmer	3
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	2.535
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl sep. WC	2
Kaufpreis	1.350.000,00 €	Anzahl Balkone	1
Außen-Provision	3,57%	Baujahr	1970
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>	Zustand	Gepflegt
Nutzfläche	ca. 900 m <sup>2</sup>	Energieausweis	Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch	153,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	Gäste WC	Ja
Energieausweis gültig bis	03.03.2018	Bad	Fenster, Bidet, Dusche, Wanne, Dusche und Wanne
Baujahr lt.	1970	Sauna	Ja
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas	Wasch/Trockenraum	Ja
Befuerung	Gas	Unterkellert	Ja
Heizungsart	Zentralheizung	Gartennutzung	Ja
Etagenzahl	1,5	Verfügbar ab (Text)	nach Absprache
Kabel Sat TV	Ja	Vermietet	Ja
Stellplätze	1 Carport 2 Garagen	Gewerbliche Nutzung	Ja
Balkon	Ja	Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Terrasse	Ja	Dist. Grundschule (km)	0,5 km
Swimmingpool	Ja	Dist. Realschule (km)	3 km
Stellplatzart	Carport, Garage	Dist. Gymnasium (km)	3 km
Fahrradraum	Ja	Dist. Autobahn (km)	1 km
		Dist. Zentrum (km)	2 km

## Beschreibung

Der Eigentümer möchte eine/n diskrete/n Abwicklung / Verkauf des Objektes. Deshalb sind keine Bilder veröffentlicht und wir bitten Sie ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständig ausgefülltem Anfrageformular an uns zu senden.

Nach Erhalt der Anfrage werden wir Sie zeitnah kontaktieren.

Dieses Anwesen ist hervorragend geeignet zum Wohnen und Arbeiten. Jedes denkbare Gewerbe könnte hier mit wenig Instandhaltungsaufwand einziehen, wie beispielsweise -KFZ Zimmerei Schlosserei Reifenhändler Elektro Solar Installateure Dachdecker oder andere.

Das gesamte Anwesen unterteilt sich in 2 Einheiten:

Das villenähnliche Wohnhaus mit ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche und weitere Nutzflächen ist in 1970 erbaut und verfügt über eine Grundfläche von ca. 152 m<sup>2</sup>. Im EG erwartet Sie ein großzügiger Empfangsbereich mit offener Treppe in das Dachgeschoss.

Die Küche mit ca. 10 m<sup>2</sup> führt ins Esszimmer (keine tragende Wände) und weiter in das großzügige Wohnzimmer mit Süd-West-Terrasse.

3 Schlafzimmer, 1 Gäste-WC und ein großes Badezimmer runden das Erdgeschoss ab.

Die Böden sind teilweise mit Parkett, Laminat oder Fliese ausgelegt.

Im ausgebauten Dachgeschoss finden Sie weitere 4 großzügige Zimmer, eine große SONNEN-Dachterrasse (über Garage), einen SÜD-BALKON und ein Badezimmer.

Die Böden sind teilweise mit Teppichboden, Parkett oder Laminat ausgelegt.

Im Untergeschoss finden Sie großzügige Kellerräume, einer rustikalen BAR, den Heizungskeller, den ehemaligen Tankraum mit Stahltank, einen Saunaraum mit WC und Dusche und eine Waschküche. Eine Treppe führt nach Außen in den Garten.

Die Böden sind überwiegend gefliest.

Baulich ist vorbereitet, dass das Dachgeschoss über eine gesonderte Haustüre begehbar wäre. Somit könnten 2 voneinander getrennte Wohneinheiten geschaffen werden.

**BITTE BEACHTEN SIE !!!** Bitte rufen Sie nicht an. Es können ausschliesslich schriftliche Anfragen mit Angabe der vollständigen Adresse, Ansprechpa

## Ausstattung

Der Garten ist mit etwas Zeit und Liebe wieder in einen TOP-Zustand zu bringen.

Der Außen-POOL (ca. 8 x 4 x 1,6) wurde längere Zeit nicht mehr genutzt, jedoch ist die Technik in Ordnung.

Die Technik des Hauses ist in einem guten Zustand und wurde über die Jahre immer gewartet und teilweise erneuert. Die Haustüre nebst 2 Seitenteilen und alle Fenster wurden im Februar 2016 erneuert. Selbstverständlich in TOP-Qualität mit 3-fach-Verglasung !

Die Heizanlage wurde in 2012 auf Gas umgestellt und erneuert.

Der überdachte Eingang verbindet das Wohnhaus mit der ca. 30 m<sup>2</sup> großen Garage mit Sektionaltor. In der Garage befindet sich ein separates WC.

An der Garage anschließend beginnt der gewerbliche Trakt. Zuerst begehen Sie die Büroeinheit mit ca. 30 m<sup>2</sup>.

Von hier aus betreten Sie die große, massiv gebaute Halle aus 1975 mit Schleppdach und ca. 500 m<sup>2</sup>. Die Traufhöhe der Halle beträgt 4,75 Meter und die Firsthöhe 5,65 Meter. Der Boden ist betoniert und mit Asphalt überdeckt. Zwei Rolltore mit einer Höhe von ca. 4,30 Metern. Die Zufahrt (ca. 5 Meter) zur Halle ist ebenso asphaltiert. Im hinteren Teil der Halle befindet sich die Heizungsanlage welche sich nicht mehr im zeitgemäßen Zustand befindet.

Das Dach der Halle wurde in 2017 erneuert und das Schleppdach in 2015.

Angrenzend an der Halle befindet sich eine kleine Werkstatt und ein Schleppdach (Bj. 1987) mit ca. 140 m<sup>2</sup>.

Die gewerblichen Außenflächen sind asphaltiert oder mit Betonsteinen gepflastert.

Die bebauten Flächen incl. Privatgarten betragen ca. 1500 m<sup>2</sup>, sodass eine Freifläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> vorhanden ist.

BITTE BEACHTEN SIE !!! Bitte rufen Sie nicht an. Es können ausschliesslich schriftliche Anfragen mit Angabe der vollständigen Adresse, Ansprechpartner und Tel-Nr. bearbeitet werden !

## **Sonstige Angaben**

- Grundstück ca. 2535 m<sup>2</sup>
- Wohnhaus mit ca. 240 m<sup>2</sup>
- teilbar in 2 Wohneinheiten
- 30 m<sup>2</sup> grosse Garage mit WC
- Außen - POOL mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- Sauna mit Dusche
- 9 Zimmer
- Große Süd-West-Terrasse
- Grosse Dachterrasse
- Balkon
- Teilweise Echtholzparkett
- NEUE Fenster
- NEUE Haustüre
- Gasheizung aus 2012
- 3 Bäder
- Gäste-WC
- Halle mit ca. 500 m<sup>2</sup>
- Schleppdach ca. 140 m<sup>2</sup>
- Asphaltierte Zufahrt
- Nutzflächen mit Betonsteinen

- SAT TV
- FREI nach Absprache

BITTE BEACHTEN SIE !!! Bitte rufen Sie nicht an. Es können ausschliesslich schriftliche Anfragen mit Angabe der vollständigen Adresse, Ansprechpartner und Tel-Nr. bearbeitet werden !

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch, soweit nicht provisionsfrei angeboten, bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

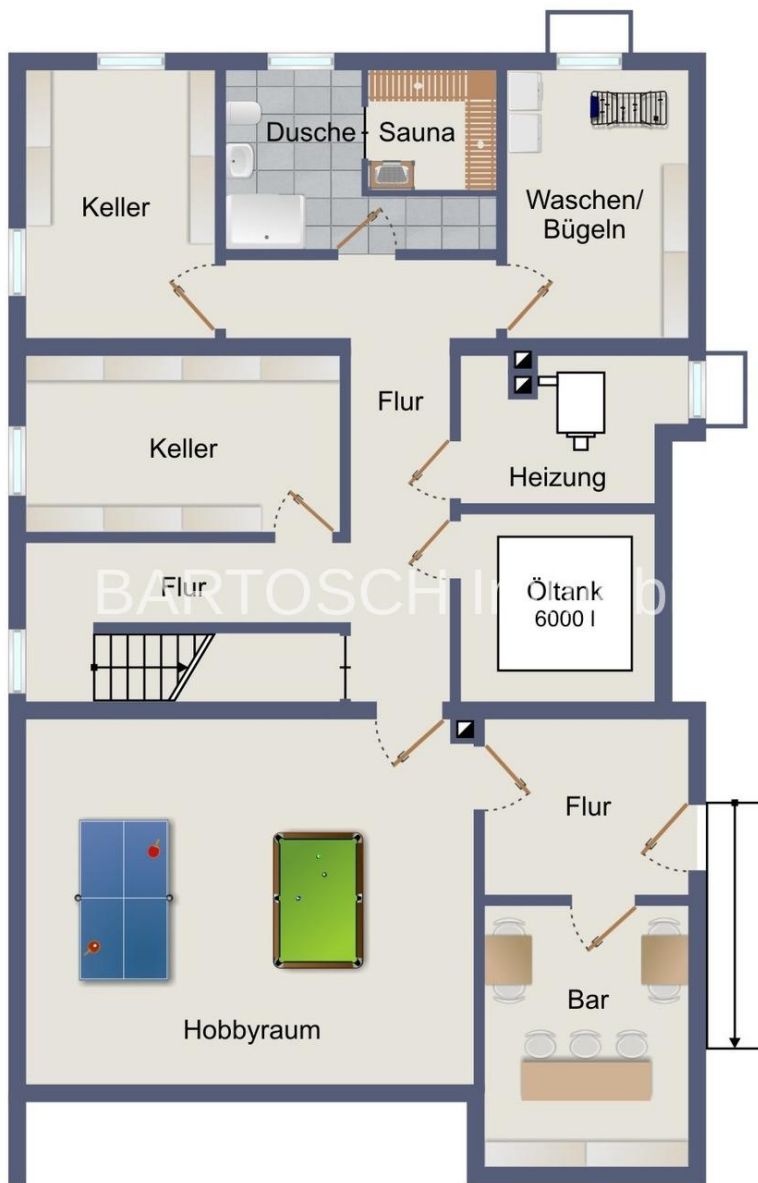


Grundriss Dachgeschoss\_jpg





Grundriss Erdgeschoss\_jpg

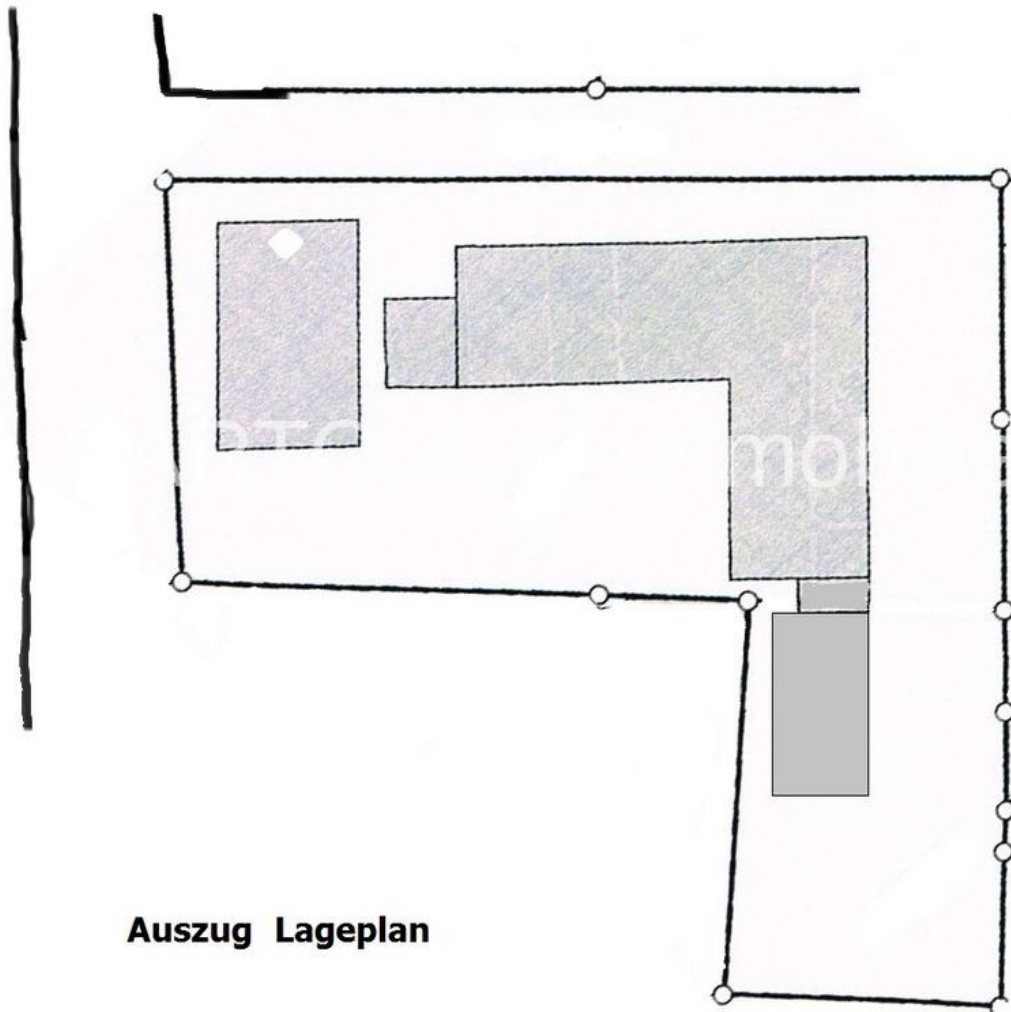


Grundriss Keller\_jpg





HALLE 1 und 2 nebst Büro



**Auszug Lageplan**

Lageplan 2