



## 91301 Forchheim

# Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Dachgeschosswohnung - Ideal für Kapitalanleger

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®

**1.250.000 €**

Kaufpreis

**173 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**640 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**23**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

*Secret Sale*

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	173 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	93 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	640 m <sup>2</sup>
Zimmer	23
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Stellplätze	12
vermietbare Fläche	688
Wohneinheiten	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
Kaufpreis / qm	1.600,51 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision
X-fache	53.42
Mieteinnahmen ist	23.400 €
Mieteinnahmen soll	19.200 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.03.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1990
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	84.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C

## Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* 12 PKW-Stellplätze
- \* Photovoltaik
- \* 2011 Renovierung Einheit Erdgeschoß
- \* 2016 Fassadenanstrich
- \* 2017 Renovierung Einheit 1. Obergeschoß
- \* 2017 - 2022 Erneuerung der Fenster und der Rollläden Dachgeschoßwohnung
- \* 2021 Erneuerung der Hebeanlage im Untergeschoß



## Beschreibung

Willkommen zur Vorstellung dieser Gewerbeimmobilie, die nicht nur zwei gut etablierte Gewerbeeinheiten bietet, sondern auch eine geräumige Dachgeschoßwohnung für gehobenes Wohnen. Mit insgesamt 12 PKW-Stellplätzen ist sie eine attraktive Investitionsmöglichkeit für unterschiedliche Nutzungsansprüche.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage Forchheims, umgeben von einer Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und anderen wichtigen Einrichtungen machen sie zu einem begehrten Standort für Geschäftstreibende und Wohnende gleichermaßen.

### Erdgeschoss-Gewerbeeinheit:

Die vermietete Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, inkl. Teilflächen im Untergeschoß, erstreckt sich über ca. 315 m<sup>2</sup> und bietet eine Vielzahl von Räumen, ideal für verschiedene Geschäftszwecke. Mit insgesamt 15 Räumen, zwei großzügigen Fluren, zwei Toilettenanlagen und einem Bad, ist hier genügend Platz für effiziente Arbeitsabläufe. Zudem stehen diverse Lager- und Abstellräume zur Verfügung. Zwei PKW-Stellplätze sind dieser Einheit zugeordnet, um den Mitarbeitern und Kunden ausreichend Parkmöglichkeiten zu bieten.

### 1. Obergeschoss-Gewerbeeinheit:

Die Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoss umfasst ca. 200 m<sup>2</sup> und ist ebenfalls vermietet. Mit 8 Räumen, einem Badezimmer, zwei Toilettenanlagen, einer Küche und einem großzügigen Flur ist hier eine effektive Arbeitsumgebung geschaffen. Zusätzlich stehen zwei separate Kellerräume zur Verfügung, um weiteren Lagerplatz zu bieten. Zwei PKW-Stellplätze sind dieser Einheit zugeordnet.

### Dachgeschoßwohnung:

Die großzügige Dachgeschoßwohnung erstreckt sich über ca. 173 m<sup>2</sup> und bietet gehobenen Wohnkomfort. Mit einem geräumigen Wohnzimmer, vier Schlafzimmern - eines davon mit Ankleidezimmer, einer großen Küche mit Speisekammer, einem Badezimmer sowie einem Gäste-WC, erfüllt sie höchste Wohnansprüche. Ein großer Balkon lädt zum Entspannen ein. Zusätzlich verfügt die Wohnung über Abstellräume, einen Keller und zwei PKW-Stellplätze.

Diese Gewerbeimmobilie bietet eine einmalige Gelegenheit für Investoren, die nach einer vielseitigen Immobilie mit stabilem Mietertrag suchen. Die Kombination aus vermieteten Gewerbeeinheiten und einer attraktiven Dachgeschoßwohnung macht sie zu einer begehrten Investitionsmöglichkeit.

Interessenten sind herzlich eingeladen, diese Immobilie näher kennenzulernen und ihr Potenzial zu entdecken.

## Lage

### Forchheim - Perfekte Balance zwischen Stadt und Natur

Die begehrte Wohn- und Gewerbegebiete Forchheims bietet eine harmonische Verschmelzung von urbanem Komfort und natürlicher Schönheit. Inmitten dieser idyllischen Umgebung liegt der gemütliche Kellerwald, der zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen einlädt. Hier kann man nicht nur die Ruhe der Natur genießen, sondern vielleicht auch in einem der traditionellen Biergärten ein erfrischendes Bier kosten.

Für Familien mit kleinen Kindern erweist sich diese Lage als besonders vorteilhaft, da der Kindergarten fußläufig erreichbar ist und Schulen bequem mit dem Fahrrad erreicht werden können. Die Sicherheit und das kinderfreundliche Ambiente machen Forchheim zu einem idealen Ort für Familien.



Die exzellente Bus- und Bahnverbindung nach Erlangen und Nürnberg ermöglicht es den Bewohnern, schnell und unkompliziert in die nächstgrößeren Städte zu gelangen. Zudem sind die Autobahnen A73 und A3 in kurzer Fahrtzeit erreichbar, wodurch die Anbindung an die umliegenden Städte und die Autobahn erleichtert wird.

Für Naturliebhaber stellt die Nähe zur fränkischen Schweiz ein besonderes Highlight dar. Die zahlreichen Wander- und Radwege laden zu ausgiebigen Touren ein und bieten immer wieder neue Aussichten auf die malerische Landschaft.

In puncto Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und medizinischer Versorgung lässt die Lage in Forchheim keine Wünsche offen. Alle notwendigen Geschäfte, Ärzte und Dienstleistungen sind bequem zu erreichen, und die vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars sorgt für abwechslungsreiche Genusserlebnisse.

Insgesamt bietet die Lage in Forchheim somit ein ideales Umfeld für ein entspanntes und erfülltes Leben, das die Vorzüge von städtischem Leben und ländlicher Idylle harmonisch vereint.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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®



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



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

## 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](http://www.von-poll.com)*



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)





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)



# 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

