



## 91356 Kirchehrenbach

Hier entsteht Zukunft – 972 m<sup>2</sup> Freiheit für Ihre Wohnvision



**295.000 €**

Kaufpreis

**972 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



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



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche 972 m<sup>2</sup>

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 1908

Gebäudeart Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis 295.000 €

Aussen-Courtage Käuferprovision

### Zustand

Baujahr 1908

bebaubar\_nach.bebaubar\_attr §34

erschliessung.erschl\_attr voll erschlossen

Verkaufstatus offen

Zustand Abrissobjekt



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- Grundstück mit 972 m<sup>2</sup>
- Individuelle Nutzung möglich



## Beschreibung

---

Hier kaufen Sie nicht ein Haus – Sie sichern sich eine Perspektive.

In begehrter Lage von Kirchehrenbach liegt dieses großzügige Grundstück mit ca. 972 m<sup>2</sup> Fläche – sonnig, weitläufig und mit herrlichem Blick in die Umgebung. Ein Platz, der Weite vermittelt und gleichzeitig Geborgenheit in einer gewachsenen Nachbarschaft bietet.

Das bestehende Gebäude ist nicht mehr wirtschaftlich nutzbar und einem vollständigen Abriss zuzuführen. Doch genau darin liegt der entscheidende Vorteil: keine Kompromisse, keine Einschränkungen durch alte Strukturen – sondern ein klarer Neuanfang. Sie planen von Grund auf neu und schaffen Wohnraum, der exakt zu Ihren Vorstellungen passt.

Ob modernes Einfamilienhaus mit Weitblick, großzügiges Mehrgenerationenkonzept, architektonisch anspruchsvolle Villa oder ein durchdachtes Investorenprojekt – dieses Grundstück bietet die ideale Grundlage für Ihr Bauvorhaben. Auch ein nachhaltiges Neubaukonzept mit zukunftsorientierter Energieplanung lässt sich hier hervorragend realisieren.

Die Kombination aus naturnaher Umgebung, ruhiger Lage und gleichzeitig guter Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv – für Familien, Berufspendler, Kapitalanleger und alle, die langfristig denken.

Ein Grundstück mit Substanz im Wert – und maximaler Freiheit in der Gestaltung.  
Hier entsteht nicht nur ein Haus. Hier entsteht Zukunft.

Hinweis:

Ein Energieausweis ist nicht erforderlich, da es sich um den Verkauf eines Grundstücks handelt und das bestehende Gebäude nicht mehr nutzbar ist sowie dem Abriss zugeführt wird. Für Abrissobjekte entfällt gemäß geltender Gesetzgebung die Vorlagepflicht.

Gerne erläutern wir Ihnen die baurechtlichen Rahmenbedingungen und zeigen Ihnen dieses besondere Grundstück persönlich vor Ort.

## Lage

---

Das Grundstück mit Altbestand befindet sich in Kirchehrenbach, einer charmanten Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Forchheim. Umgeben von der reizvollen Landschaft der Fränkischen Schweiz bietet der Ort eine naturnahe und gleichzeitig verkehrsgünstige Lage. Kirchehrenbach liegt am Fuße des Ehrenbürg, auch bekannt als Walberla, einem beliebten Ausflugsziel der Region. Der Ort verfügt über eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und ärztlicher Betreuung. Ein eigener Bahnhof ermöglicht eine bequeme Anbindung an Forchheim und Ebermannstadt, während die Nähe zur Bundesstraße und zur Autobahn eine zügige Erreichbarkeit weiter entfernter Ziele gewährleistet. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und landschaftlicher Attraktivität macht Kirchehrenbach zu einem gefragten Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

## Sonstige Angaben

---

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise



mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.



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





# 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





## 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**

Selbstständiger Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim  
[forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com) | [www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)



# 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)