



## 91301 Forchheim

# Zentral - Großzügig - Modern 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Forchheim



**399.000 €**

Kaufpreis

**112 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**  
Paula Zeitler-Königsrainer  
Tel.: 0951 862-343  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

vermietet

### Zustand

Baujahr	2007
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Kaufpreis / qm	3.562,5 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.11.2028
mit Warmwasser	<input checked="" type="checkbox"/>
Baujahr (Haus)	2007
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	74.40
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



## Beschreibung

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer kleinen Wohnanlage. Die ca. 112 m<sup>2</sup> erstrecken sich somit über das gesamte Dachgeschoss des Hauses. Sogar der unausgebaute Spitzboden kann exklusiv von der Wohnung aus genutzt werden und bietet somit praktische Stellfläche.

Die Wohnung bietet Platz für die ganze Familie. Durch viele, teils bodentiefe Fenster wirken die Räumlichkeiten äußerst freundlich und hell. Ein besonderes Highlight ist der zur Sonnenseite ausgerichtete, großzügige Balkon, auf dem Sie von morgens bis abends zu jeder Jahreszeit die Sonne genießen können.

Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Zudem ist ein separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss vorhanden. Dies erspart Ihnen den lästigen Weg in die Waschküche.

Das Haus befindet sich auf einem hervorragenden energetischen Standard. Weder in der Wohnung noch am gesamten Objekt sind Renovierung vorzunehmen. Es wurde sogar bereits im Jahre 2022 eine Wasserenthärtungsanlage zum Schutz vor Abnutzung und Verkalkung der Rohre sowie der elektrischen Geräte eingebaut.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei KFZ-Stellplätze, welche Ihnen die lästige Parkplatzsuche ersparen.

## Lage

Diese Lage ist einfach perfekt: Ruhig in einer Stichstraße gelegen und doch nur wenige Minuten vom pulsierenden Zentrum entfernt. Ob ein Spaziergang im malerischen Stadtpark oder entlang des Kanals - alles ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, DM, Bäcker und Florist sind nur wenige Schritte entfernt.

Junge Familien werden von den nahen gelegenen Grundschulen, Kindergärten und zwei Gymnasien begeistert sein - alles auf kurzer Distanz, egal ob mit dem Rad oder zu Fuß. Die A73-Anschlussstelle ist auch nur einen Katzensprung entfernt, so dass Sie in kürzester Zeit in Erlangen oder Bamberg sind.

Zusammenfassend bietet diese Lage eine optimale Infrastruktur für Familien, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Anbindung.

