



## 91301 Forchheim

# Traumhaus gesucht? Gefunden! Diese Neubaureihenhäuser in Forchheim



**694.357 €**

Kaufpreis

**141 m²**

Wohnfläche

**434 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Immo Haschke

Tel.: 004915221448034

[anfragen@spardaimmobilienwelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienwelt.com)

### Flächen & Zimmer

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 141 m² |
| Grundstücksfläche | 434 m² |
| Zimmer            | 5      |
| Terrassen         | 1      |
| Stellplätze       | 2      |

### Zustand

|               |             |
|---------------|-------------|
| Baujahr       | 2027        |
| Verkaufstatus | offen       |
| Zustand       | projektiert |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 694.357 €       |
| Aussen-Courtage | provisionsfrei! |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Baujahr (Haus)       | 2027        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Primär-Energieträger | ELEKTRO     |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Energietyp

KfW 55 ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Massivbauweise (Stein auf Stein)
- Dreifach verglaste, wärmedämmende Fenster
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Massivholztreppe für stilvolles und langlebiges Wohnen
- Hochwertig gefliestes Bad und Gäste-WC
- Bodengleiche Dusche, Badewanne, wandhängendes WC, elegante Waschtische
- Effiziente Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima
- Vorbereitung für E-Mobilität (Wallbox-Anschluss)
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma Bosch, komfortabel per Smartphone steuerbar
- Zuwegung und Stellplätze bereits gepflastert – im Preis inbegriffen
- Im angegebenen Kaufpreis sind der Grundstückskaufpreis, die Notarkosten sowie die Grunderwerbsteuer für das Grundstück bereits enthalten.



## Beschreibung

Wohnqualität, die man spürt – jeden Tag.

In ruhiger Wohnlage entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt in massiver Bauweise, das zeitgemäße Architektur mit durchdachter Planung und langlebigen Materialien verbindet. Ein Wohnkonzept, das Komfort, Qualität und Nachhaltigkeit vereint.

Das Reihenhaus erstreckt sich über drei Etagen und überzeugt durch eine moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Der Eingangsbereich führt zu einem stilvollen Gäste-WC im Erdgeschoss. Eine elegante, halbgewendelte Treppe aus massiver Buche verbindet alle Wohnebenen.

Das lichtdurchflutete Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Große Fenster schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Süd-Terrasse sowie in den eigenen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad. Das Dachgeschoss bietet ein großzügiges Studio mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Beheizt wird das Haus über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen. Die KfW-55-Bauweise sowie die massive Stein-auf-Stein-Konstruktion garantieren niedrige Energiekosten und hohe Wertbeständigkeit. Zwei eigene Stellplätze sind vorhanden.

Schlüsselfertig mit maximaler Gestaltungsfreiheit:

Die Häuser werden schlüsselfertig übergeben (ausgenommen Malerarbeiten und Bodenbeläge).

Böden und Wände gestalten Sie ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack – alles Weitere ist bereits für Sie erledigt. Einziehen, ankommen, wohlfühlen.

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Forchheim mit gewachsener Nachbarschaft und wenig Durchgangsverkehr. Ein Umfeld, in dem man sich schnell zuhause fühlt und den Alltag entspannt gestalten kann.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind gut erreichbar, ebenso die Forchheimer Innenstadt mit ihren Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften. Alles, was man im täglichen Leben braucht, liegt nah beieinander.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln unkompliziert. Ziele wie Erlangen, Bamberg oder Nürnberg lassen sich gut erreichen, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

Gleichzeitig bieten Grünflächen und Wege in der Umgebung Raum für Spaziergänge, Freizeit und Erholung. Eine Wohnlage, die Ruhe bietet, ohne abgeschieden zu sein.







