



## 91301 Forchheim

# Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und großzügigem Grundriss



**847 €**

Kaltmiete

**76,43 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

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

### Flächen & Zimmer

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnfläche   | 76,43 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                    |
| Schlafzimmer | 1                    |
| Badezimmer   | 1                    |
| Terrassen    | 1                    |
| Stellplätze  | 1                    |

### Preise & Kosten

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Kaltmiete              | 847 €   |
| Warmmiete              | 1.207 € |
| Nebenkosten            | 290 €   |
| Heizkosten enthalten   | ✓       |
| Betriebskosten netto   | 290 €   |
| Gesamtbelastung brutto | 1.207 € |
| provisionspflichtig    | ×       |
| Kaution                | 2.751 € |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 26.12.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1993        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 142.60      |
| Primär-Energieträger      | ERDGAS_SCHW |

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1993     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

---

### Küche

---

Einbauküche ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- Carportstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- separate Waschküche für Waschmaschine und Trockner
- Terrasse mit Beeten zur freien Gestaltung



## Beschreibung

Diese große, ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit 76,43 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnambiente.

Herzstück der Wohnung ist das weitläufig geschnittene Wohnzimmer, das durch seine großen bodentiefen Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet wird und eine einladende Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zu der Terrasse mit Blick ins Grüne. Diese bietet nicht nur Platz zum Entspannen im Freien, sondern verfügt zudem über zwei hübsch angelegte Beete. Diese sollen vom Mieter gepflegt werden, bieten aber auch noch Platz für eigene Gestaltung wie z. B. das Einsetzen von Kräutern oder Blühpflanzen. An das Wohnzimmer angrenzend befindet sich die Einbauküche mit ausreichend Verstaumöglichkeiten.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und eine helle, freundliche Atmosphäre. Große Fenster sorgen für eine gute Belichtung und schaffen ein ruhiges, behagliches Wohngefühl. Der Raum bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großzügigen Kleiderschrank. Auch die Einrichtung eines Arbeitsplatzes lässt sich hier problemlos realisieren.

Das Badezimmer ist praktisch geschnitten und mit einer Badewanne ausgestattet – ideal, um nach einem langen Tag zu entspannen. Ein kleiner Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der geräumige Flur genügend Platz für eine Garderobe bietet.

Praktisch ergänzt wird die Wohnung durch einen separaten Waschraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, ein Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller.

Diese 2-Zimmer-Wohnung bietet daher ein durchdachtes Raumkonzept, helle und großzügige Wohnbereiche sowie eine gemütliche Terrasse mit Beeten für kreative Gestaltungsideen. Ein ideales Zuhause für Paare oder Singles, die Komfort und Wohlfühlatmosphäre schätzen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im östlichen Stadtbereich von Forchheim, im Ortsteil Reuth. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün und bietet damit eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Innenstadt von Forchheim mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Eine gute Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zum Bahnhof von Forchheim mit Anschluss an die S-Bahn Richtung Erlangen, Nürnberg und Bamberg. Über die nahegelegene Bundesstraße B470 sowie die Autobahn A73 besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Ein weiterer wesentlicher Standortvorteil ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. In unmittelbarer Nähe laden Grünflächen, Spazier- und Radwege zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Darüber hinaus liegt die landschaftlich reizvolle Fränkische Schweiz nur wenige Minuten entfernt und bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Klettern oder Radfahren.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige, dennoch gut angebundene Wohnsituation mit einer



ausgewogenen Mischung aus Natur, Infrastruktur und Nähe zur Innenstadt.

## Sonstige Angaben

---

**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:

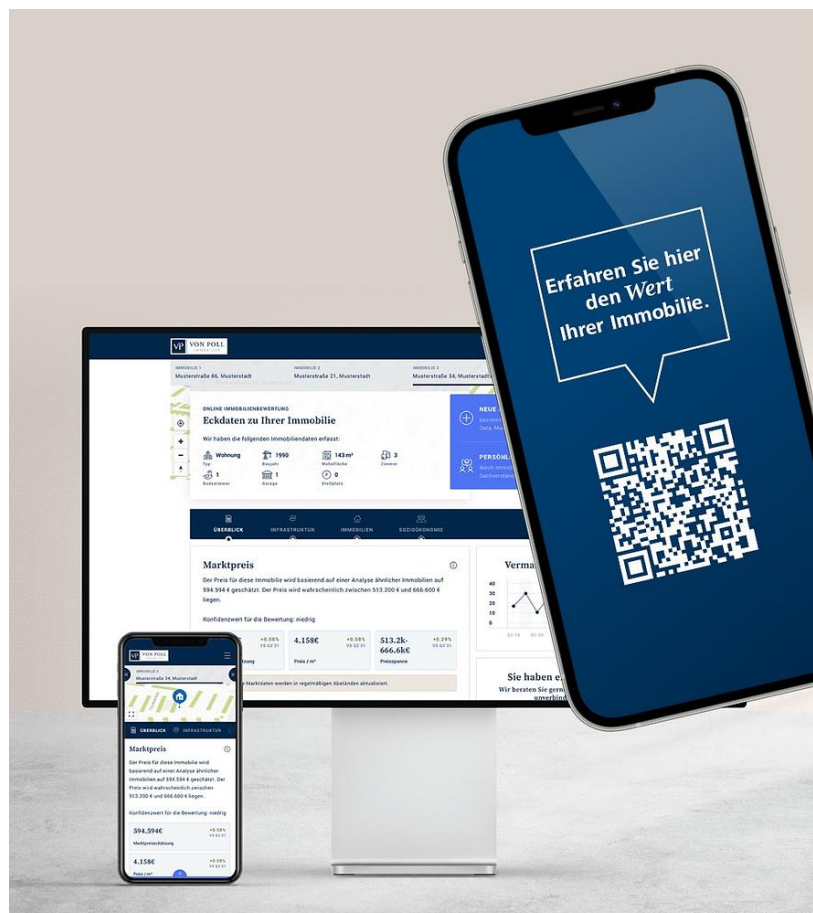
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.













## 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)



## 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)