Exposé online aufrufen
https://www.bamberger.immo/expose/pgycaplf

91301 Forchheim

Elegante Wohnung mit Kamin und moderner Ausstattung

1.480 €
Kaltmiete

105 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	16 m²

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.480 €
Warmmiete	1.880 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	300 €
Gesamtbelastung brutto	1.880 €
provisionspflichtig	×
Kaution	4.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.08.2025
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1991
Energieverbrauchkennwert	158.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Parkettboden
- Einbauküche kann entweder für 12.000 € abgekauft oder alternativ für eine monatliche Rate von 100,00 € gemietet werden
- begehbare Dusche
- Karmin
- 1 x Garage kann ab Juni 2025 optional angemietet werden

Beschreibung

Eine moderne Maisonette-Wohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung steht zur Miete. Die im Jahr 1991 erbaute Immobilie wurde 2024 umfassend modernisiert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

Die hochwertige Verarbeitung und durchdachte Raumaufteilung sind bereits beim Betreten der Wohnung spürbar. Die Böden sind mit elegantem Parkett und großformatigen Fliesen ausgestattet, die eine einladende und moderne Wohnatmosphäre schaffen. Auf zwei Etagen verteilt, verfügt die Wohnung über drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die ideal für Paare oder kleine Familien geeignet sind.

Die beiden modernisierten Badezimmer, ebenfalls im Jahr 2024 erneuert, bieten hohen Komfort: Das obere Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das untere eine ebenerdige Dusche bietet. Die zeitgemäße Gestaltung und die Verwendung hochwertiger Materialien sorgen für ein angenehmes Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist die vollständig erneuerte Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Sie bietet optimale Bedingungen für Kochbegeisterte und ist offen mit dem großzügigen Wohnbereich verbunden. Die Küche kann entweder für 12.000 € abgekauft oder alternativ für eine monatliche Rate von 100,00 € gemietet werden. Der Wohnbereich wird zudem durch einen Kamin ergänzt, der nicht nur eine gemütliche Atmosphäre schafft, sondern auch als praktische Ergänzung zur Zentralheizung dient.

Von der Wohnküche aus gelangt man direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Hier gibt es genügend Platz für eine Sitzgruppe und Pflanzen, um eine persönliche Wohlfühloase zu gestalten.

Ab Juni 2025 besteht die Möglichkeit, optional eine Garage anzumieten. Im Frühjahr werden die Terrasse und der Garten von einem Landschaftsgärtner in Form gebracht.

Diese Maisonette-Wohnung ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Mieter, die modernes Wohnen und Komfort in einer attraktiven Lage suchen.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst vereinbart werden kann, wenn alle erforderlichen Unterlagen, einschließlich einer Selbstauskunft, vollständig vorliegen.

Lage

Die Adresse liegt in einer begehrten Lage Forchheims, ruhig mit guter Infrastruktur. Eine Besonderheit der Lage ist die Nähe zu den Forchheimer Kellern, die ein beliebtes Ziel für gesellige Treffen sind und eine schöne Verbindung zur fränkischen Kultur bieten.

Der nahe Wald bietet ein weitläufiges Wegenetzt für Wanderer, Jogger und Radfahrer.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Die Autobahn A73 ist schnell erreichbar, und der Bahnhof Forchheim, etwa 2 Kilometer entfernt, bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Bamberg, Erlangen und Nürnberg. Zudem sorgen Buslinien und Radwege für eine gute Mobilität innerhalb der Stadt. In der Umgebung finden sich Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten.

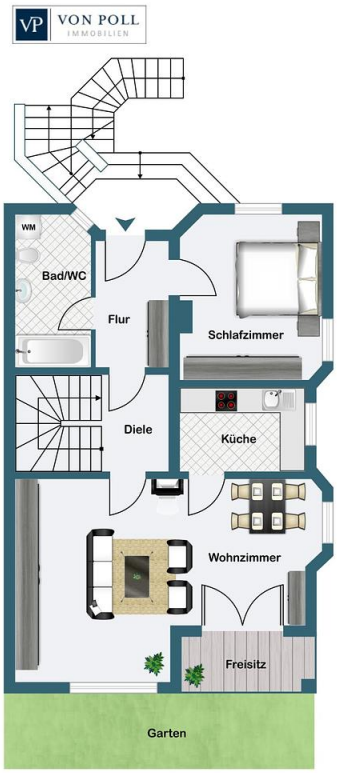
Sonstige Angaben

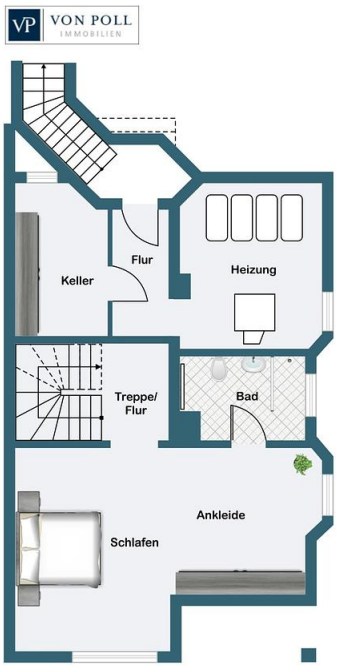
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 158.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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


VON POLL
IMMOBILIEN
WM
Bad/WC
Flur
Schlafzimmer
Diele
Küche
Wohnzimmer
Freisitz
Garten


VON POLL
IMMOBILIEN
Flur
Keller
Heizung
Treppe/
Flur
Bad
Ankleide
Schlafen

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN
VON POLL
IMMOBILIEN
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 | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim | forchheim@von-poll.com
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD
www.von-poll.com/forchheim