



## 91301 Forchheim

# Wohn- und Geschäftshaus mit Geschichte Zentrale Innenstadtlage direkt am Stadtpark



**630 m<sup>2</sup>**  
Gesamtfläche

**674 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**27**  
Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**  
Alexandra Harnisch  
Tel.: 09191 617-444  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	630 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	674 m <sup>2</sup>
Zimmer	27
vermietbare Fläche	630

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
-----------------	--------------

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.11.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Baujahr (Haus)	1900



## Ausstattung

---



## Beschreibung

---

Das Wohn- und Geschäftshaus ist ein Sahnestück in der Forchheimer Innenstadt. Direkt am Stadtpark und gegenüber der Kaiserpfalz gelegen, bietet es die ideale Lage für gewerbliche oder wohnwirtschaftliche Zwecke.

Insgesamt 16 Kfz-Stellplätze und 4 Garagen schaffen einen traumhaften Mehrwert, der in der Innenstadt seinesgleichen sucht. Der gepflasterte Innenhof umfasst mehr als 400 m<sup>2</sup> und bietet über die Stellplatzsituation hinaus noch ganz anderes Potenzial, sei es für einen Gewerbetreibenden (Gastgarten, Ruhebereich etc.) oder für Wohnnutzung (Gartenbereich). Das Ensemble besteht aus zwei Häusern, die baulich ineinander greifen.

Insgesamt 6 Einheiten sind aktuell im Objekt untergebracht. Vier gewerbliche Mieter und zwei Wohnraummietverträge. Das Dachgeschoss bietet bei Bedarf weitere Ausbaureserve (ist mit dem örtlichen Bauamt abzustimmen).

Das Objekt ist teilweise unterkellert. Im Keller befinden sich aktuell die Ölheizung aus dem Jahr 1990 (Niedertemperatur Viessmann) sowie weitere Lagerräume.

## Sonstige Angaben

---

Das Objekt ist aktuell vermietet. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir zum Schutze der Mieter, keine Innenbilder im Internet veröffentlichen.

Bitte fordern Sie unser umfangreiches, gut bebildertes Exposé an, um Detailinformationen zum Objekt, inkl. Grundrissplänen, Mietübersicht etc. zu erhalten.

Vielen Dank.















