



## 91301 Forchheim

# Freistehendes Einfamilienhaus auf sonnigem Südgrundstück in Forchheim



**585.000 €**

Kaufpreis

**163 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**603 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	603 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	585.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	31.03.2026
gültig bis	30.03.2036
Baujahr (Haus)	1954
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	227,20
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Sauna	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Linoleum	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss



## Beschreibung

---

Sie betreten das Haus im Erdgeschoss über einen funktionalen Flur, der direkt in das Herzstück führt: das Wohnzimmer mit angeschlossenem Kamin, der für angenehme Strahlungswärme sorgt. Von hier aus gelangen Sie in den 1991 angebauten, beheizten Wintergarten. Durch die Südausrichtung und die großflächige Verglasung ist dieser Bereich lichtdurchflutet und erweitert den Wohnraum massiv. Ein Tageslichtbad, das Esszimmer und die Küche schließen das Raumangebot im Parterre ab.

Über die Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier befinden sich die Schlafräume sowie ein zweites Tageslichtbad – ein praktischer Grundriss ohne gefangene Zimmer. Die Belichtung ist durch die 2012 erneuerten Fenster in der gesamten Etage gut.

Der Keller bietet neben der Haustechnik (Gas-Zentralheizung von 1996) ausreichend Lagerfläche. Im Außenbereich zeigt sich die Immobilie von ihrer gepflegten Seite: Der Garten ist mit einem Teich und einem Gartenhaus angelegt. Hervorzuheben sind die PV-Anlagen, die zum einen Strom für Warmwasser sowie den Gartenbereich liefern. Zwei Einzelgaragen mit elektrischen Antrieben runden das Angebot ab.

## Lage

---

Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Stadtteil Forchheim-Nord. Die Lage ist geprägt durch eine ruhige Nachbarschaft und die gute Infrastruktur. Die Bushaltestelle befindet sich quasi am Haus. Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar, was die Lage für Familien ideal macht. Die Innenstadt von Forchheim mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Minuten entfernt. Für Pendler ist die Anbindung optimal: Über die A73 erreichen Sie das Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen in ca. 20 bis 30 Minuten. Der nahegelegene Main-Donau-Kanal bietet zudem einen hohen Freizeitwert für Sportler und Spaziergänger.















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

