91301 Forchheim / Reuth

Platz für die ganze Familie – gemütliche 4-Zimmer-Wohnung mit Kamin



900 €
Kaltmiete

90 m²
Wohnfläche

4
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	29.03.2036
Baujahr (Haus)	1965
Endenergiebedarf	16.90
Primär-Energieträger	ELECTRICITY
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaltmiete	900 €
Warmmiete	1.200 €
Nebenkosten	300 €
Betriebskosten netto	300 €
Gesamtbelastung brutto	1.200 €
provisionspflichtig	✕
Kaution	2.700 €

Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

Ausstattung

Allgemein		Küche	
Kamin	✓	Einbauküche	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche
- Kaminofen
- Balkon
- 3-fach verglaste Fenster
- Lüftungssystem
- Vorrichtung für E-Ladestation bereits vorhanden (Fertigstellung Frühjahr 2027)
- Videogegensprechanlage

Beschreibung

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den zentral gelegenen Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Die durchdachte Aufteilung sorgt für kurze Wege und eine klare Trennung der einzelnen Wohnbereiche.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ein Kaminofen schafft hier eine besonders gemütliche Atmosphäre und lädt vor allem in der kühleren Jahreszeit zu entspannten Stunden ein.

Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet darüber hinaus ausreichend Platz für einen zusätzlichen Sitz- oder Essbereich. So entsteht ein angenehmer Ort für gemeinsame Mahlzeiten und den täglichen Austausch.

Das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon und bietet damit einen schönen Rückzugsort mit zusätzlicher Freifläche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Kinderzimmer sowie ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Besonders hervorzuheben ist das moderne Badezimmer. Dieses überzeugt mit einer zeitgemäßen Gestaltung und ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet.

Ein praktischer Abstellraum im Dachgeschoss bietet wertvollen Stauraum und eignet sich ideal zur Unterbringung selten benötigter Gegenstände oder saisonaler Utensilien.

Ab Frühjahr 2027 besteht zudem die Möglichkeit, einen Stellplatz für 50 € pro Monat anzumieten. Eine Vorrichtung für eine E-Ladestation ist ebenfalls vorhanden.

Insgesamt präsentiert sich die 4-Zimmer-Wohnung mit einer funktionalen Raumaufteilung, modernen Ausstattungsdetails und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder alle, die zusätzlichen Platz für Homeoffice und Gäste wünschen.

Lage

Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Forchheimer Stadtteil Reuth. Die Wohnlage bietet eine angenehme Kombination aus guter Erreichbarkeit, gewachsener Infrastruktur und der Nähe zur Forchheimer Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage besonders gut für Familien, Paare und Berufstätige.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die B 470 sowie die nahegelegene A 73 sind Erlangen, Nürnberg und Bamberg schnell erreichbar. Darüber hinaus bestehen gute Busverbindungen in Richtung Innenstadt. Der Bahnhof Forchheim bietet zusätzliche regionale und überregionale Verbindungen.

Die Forchheimer Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung. Auch die Fränkische Schweiz ist von hier aus schnell zu erreichen.

Die Lage verbindet somit kurze Wege im Alltag mit einer guten Verkehrsanbindung und einem hohen Freizeitwert – ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in Forchheim.

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.


VON POLL
IMMOBILIEN
www.von-poll.com













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

Partner-Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim
forchheim@von-poll.com | www.von-poll.com/forchheim


VON POLL
IMMOBILIEN
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
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