



## 91301 Forchheim

Top gepflegte 2-Zimmer Wohnung im 2. OG (Dachgeschoss) in zentrumsnaher Lage von Forchheim



**149.000 €**

Kaufpreis

**46 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**  
Alexandra Harnisch  
Tel.: 00499191617444  
immo@vrbank-bafo.com

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	149.000 €
Kaufpreis / qm	3.239,13 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.02.2028
Baujahr (Haus)	1990
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	151.80
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---



## Beschreibung

- Charmante Dachgeschoßwohnung (2. OG) in Forchheim
- Wohnfläche: ca. 46 m<sup>2</sup> mit durchdachter Raumauflteilung
- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen
- Praktische Küchenzeile
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Sonniger Balkon für zusätzlichen Wohnkomfort
- Eigener Kellerraum und gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum
- Zentrale Gasheizung mit effektiven Kunststoff-ISO-Fenstern (eingebaut 2011)
- Überdachter Kfz-Außenstellplatz inklusive
- Sehr gepflegter Zustand der Wohnung
- Seit 2005 an Top-Mieter vermietet, attraktiv für Investoren

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

Die charmante Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Forchheim, einer malerischen Stadt in Oberfranken. Diese Lage besticht durch ihre perfekte Kombination aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung. Forchheim bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und medizinischen Einrichtungen, die bequem erreichbar sind. Die historische Altstadt ist bekannt für ihre wunderschön erhaltenen Fachwerkgebäude und kulturellen Sehenswürdigkeiten. Erholungssuchende profitieren von der Nähe zu den idyllischen Landschaften der Fränkischen Schweiz, die zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren einladen. Zudem bietet die Nähe zur A73 eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung zu den umliegenden Städten und Metropolregionen. Ein idealer Ort für all jene, die das Stadtleben schätzen und zugleich die Natur genießen möchten.





