



## 91301 Forchheim

Top gepflegte Doppelhaushälfte in Forchheimer  
Innenstadtlage  
Streichen, einziehen, genießen...



**742.000 €**

Kaufpreis

**150 m²**

Wohnfläche

**254 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**  
Alexandra Harnisch  
Tel.: 00499191617444  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 150 m² |
| Nutzfläche        | 25 m²  |
| Grundstücksfläche | 254 m² |
| Zimmer            | 5      |
| Schlafzimmer      | 4      |
| Badezimmer        | 2      |
| separate WCs      | 2      |
| Terrassen         | 2      |
| Stellplätze       | 3      |

### Allgemeine Infos

|              |             |
|--------------|-------------|
| verfügbar ab | Sommer 2026 |
|--------------|-------------|

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 742.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 4.946,67 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 14.01.2036  |
| Baujahr (Haus)            | 2007        |
| Wertklasse                | B           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 71.60       |
| Primär-Energieträger      | GAS         |



## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 2007     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Carport   | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|



## Beschreibung

- Moderne und repräsentative Doppelhaushälfte in Forchheim Innenstadt
- Baujahr 2007, überdurchschnittlich gepflegter Zustand
- Massivbauweise, unterkellert - mit Hobbyraum
- Grundstückgröße: ca. 254 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 2 WCs
- Voll und hochwertig ausgebautes Studio im Dachgeschoss
- Hochwertige Ausstattung mit Bambusparkett, Teppichboden und Fliesen
- Moderne Einbauküche
- Einbaumobiliar
- Zwei Terrassen (Süd- und Westausrichtung)
- Doppelcarport direkt am Haus + Freiplatz
- Glasfaseranschluss
- Verfügbar ab Frühsommer 2026

Ideal für Familien, die Wert auf hohen Wohnkomfort legen und die ruhige, zentrumsnahe Lage in Forchheim schätzen.

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

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Forchheim und überzeugt durch eine angenehme, familienfreundliche Umgebung mit überwiegend wohnbaulicher Nachbarschaft. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind gut verfügbar.

Auch die Anbindung ist sehr vorteilhaft. Der Bahnhof sowie die überregionalen Verkehrsachsen ermöglichen eine zügige Verbindung in die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte der Metropolregion Nürnberg. Bahnhof und Innenstadt sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Autobahnauffahrt ist rund 3 Minuten entfernt. Gleichzeitig laden Grünflächen und Naherholungsbereiche in und um Forchheim zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Für Familien ist das Umfeld besonders attraktiv: Kindertagesstätten, Schulen und vielfältige Freizeitangebote sind im Stadtgebiet vorhanden und gut erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine solide Wohnqualität mit kurzen Wegen, guter Infrastruktur und hohem Alltagskomfort.















