



## 91301 Forchheim

# Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Forchheim / Reuth



**299.000 €**

Kaufpreis

**95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

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

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.10.2024

### Zustand

Baujahr 1998  
Verkaufstatus offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Kaufpreis / qm	3.147,37 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.06.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1998
Energieverbrauchskennwert	134.10
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Forchheim! Diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung, die zum Kauf angeboten wird, wurde im Jahr 1998 kernsaniert und bietet auf ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche komfortables Wohnen im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen, offen gestalteten Wohn-/ Essbereich. Besonderheit der Wohnung sind die beiden Bäder: das Hauptbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, das kleinere mit Dusche, ähnlich einem Gäste WC.

Der offen gehaltene Grundriss und die vielen Fenster sorgen für helle, freundliche Räume. Der Bodenbelag aus hell gehaltenen Fliesen ist sehr pflegeleicht und robust. Die große Marken-Küche der Fa. Schramm lädt zum kulinarischen Experimentieren ein. Dabei können Sie durch die großen Fenster ins Grüne hinaus sehen.

Ein großer Balkon auf der Südseite mit Blick ins Grüne bietet sich ideal zum Entspannen und Genießen der frischen Luft an - hier können Sie den Tag bei einem gemütlichen Frühstück beginnen oder einem Glas Wein ausklingen lassen. Der Balkon ist überdacht und somit teilweise vor Witterungseinflüssen geschützt. Zudem wurde er erst in 2023 renoviert und gestrichen.

Weitere Annehmlichkeiten der Wohnung sind ein großer Abstellraum und ein Kellerraum, die zusätzliche Staumöglichkeiten bieten.

Ab dem 01.10.2024 ist die Wohnung voraussichtlich verfügbar und bietet Ihnen somit ausreichend Zeit, sich auf Ihren Umzug vorzubereiten.

Ein Stellplatz kann optional für 9.000,00 Euro erworben werden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Forchheim, eine charmante Stadt in Oberfranken, bietet eine ideale Mischung aus historischem Flair und moderner Infrastruktur. Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem erreichbar macht.

Supermärkte, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe, wodurch der Alltag angenehm und stressfrei gestaltet werden kann. Die Stadtmitte von Forchheim ist in wenigen Minuten erreichbar, wo Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen vorfinden.

Die verkehrsgünstige Lage dieser Immobilie ist ein weiterer Pluspunkt: Sie haben schnellen Zugang zur A73, was eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte wie Bamberg, Erlangen und Nürnberg ermöglicht. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind gut zu erreichen, was Ihnen Flexibilität und Mobilität garantiert.

Natur- und Freizeitliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein. Forchheim ist zudem bekannt für seine Bierkeller und traditionellen Feste, die das Leben hier besonders lebenswert machen.

Diese Lagebeschreibung unterstreicht die hervorragende Position der Wohnung und macht deutlich, dass sie beste Voraussetzungen für ein komfortables und ausgewogenes Leben in Forchheim bietet.



















