



## 91301 Forchheim

# Sofort bezugsfreie, renovierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Forchheim



**249.000 €**

Kaufpreis

**77,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Horst Franke  
Tel.: 09126 2898-418  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

### Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Kaufpreis / qm	3.212,9 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	29.11.2029
Baujahr (Haus)	1954
Endenergiebedarf	181.10
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓

### Befeuuerung

Holz	✓
Elektro	✓

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



## Beschreibung

Diese charmante, bereits kürzlich modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Forchheim aus dem Jahr 1954 vereint klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten. Auf großzügigen ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie ein Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Bad mit getrenntem WC und ein praktischer Abstellraum.

Der Laminatboden wurde neu verlegt und verleiht der gesamten Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und lässt keine Wünsche offen. Besonders hervorzuheben sind die Kachelöfen im Wohn- und Kinderzimmer, die für wohlige Wärme und gemütliche Abende sorgen. Eine eigene Holzlege im Garten bietet ausreichend Stauraum für Kaminholz.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die Möglichkeit zur Gartenmitbenutzung, die Ihnen zusätzlichen Raum im Freien bietet und zur Entspannung einlädt. Darüber hinaus steht Ihnen die Wohnung ab sofort zur Verfügung, sodass einem schnellen Einzug nichts im Wege steht. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie ein KFZ-Stellplatz im Freien.

Erleben Sie modernen Wohnkomfort gepaart mit guter Infrastruktur, top Anbindung und Einkaufsmöglichkeiten "um die Ecke". Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

## Lage

Das Objekt liegt in Forchheim in einer Nebenstraße mit Wohnbebauung. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäcker oder Drogeriemarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Kindergarten ist nur einige Querstraßen von der Wohnung entfernt und auch Grundschule und weiterführende Schulen sind mit dem Fahrrad oder dem Schulbus problemlos erreichbar. Auch zum Forchheimer Bahnhof gelangen Sie mit dem Rad in unter 10 Minuten. Die Fahrzeit mit dem Auto zu den Autobahnauffahrten A73 in Richtung Bamberg bzw. Erlangen/Nürnberg beträgt ebenfalls ca. 10 Minuten.

Genießen Sie die Vorzüge einer ausgezeichneten Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsangeboten wie Wander- und Radwegen, die das Wohnen in Forchheim besonders attraktiv machen.















