



## 91301 Forchheim

# FAMILIEN WILLKOMMEN! Idyllisch gelegene DHH mit Garage in Forchheim/Kersbach



**549.000 €**

Kaufpreis

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**368 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg - Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Thomas Friedrich  
Tel.: 09194 509-33  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	56 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	181 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	368 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	2
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Kaufpreis / qm	4.392 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.02.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2000
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	103.80
Primär-Energieträger	OEL



## Zustand

Baujahr	2000
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓



## Beschreibung

---

Die Doppelhaushälfte wurde zusammen mit den Nachbarhäusern im Baugebiet im Jahr 2000 massiv erstellt. Das voll unterkellerte geräumige Wohnhaus liegt am Ende einer Sackgasse idyllisch am Waldrand und ist durch die Süd-Ausrichtung absolut lichtdurchflutet.

Die klassische Raumaufteilung bietet Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss befinden sich neben Wohn- Esszimmer mit Kaminofen und offen gestalteter Küche auch ein Gäste WC. Vom Wohnbereich öffnet sich der Garten zum einen nach Süden über die Hauptterrasse, zum anderen haben die Eigentümer nach Nordwesten einen Glaswintergarten (Kältehaus) in 2014 angebaut. Im Obergeschoss liegen 2 Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer sowie das Hauptbad mit Dusche, Eckbadewanne, Handtuchheizkörper und Fenster. Der Spitzboden wurde ausgebaut, hier finden Sie neben einem geräumigen Zimmer auch noch ein zusätzliches Duschbad. Im Keller ist Platz für einen beheizten Hobbyraum, der wohnlich mit einem Korkboden ausgestattet ist.

Beheizt wird die Immobilie durch eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2017, zusätzlich sorgt der Kaminofen im Wohnzimmer für behagliche Wärme.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Objekt und fordern Sie unser ausführliches Exposé an.

## Lage

---

Der Ortsteil Kersbach liegt zwischen Forchheim und Erlangen, in unmittelbarer Nähe zum Frankenschnellweg (A73), und bietet somit eine hervorragende Anbindung an die Berufsmetropolen Forchheim, Erlangen, Nürnberg und Bamberg. Über eine eigene S-Bahn-Haltestelle ist der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ideal.

In Kersbach befindet sich ein großes Einkaufszentrum mit REWE und NORMA. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenigen Autominuten in Forchheim oder Baiersdorf gut erreichbar.

Außerdem besitzt Kersbach einen eigenen Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in Forchheim zu finden und werden mit dem Schulbus angefahren.



















