



91301 Forchheim

Freistehendes Einfamilienhaus auf sonnigem Südgrundstück in Forchheim



585.000 €

Kaufpreis

163 m²

Wohnfläche

603 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

| | |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 163 m ² |
| Grundstücksfläche | 603 m ² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Stellplätze | 2 |

Zustand

| | |
|---------------|----------|
| Baujahr | 1954 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis | 585.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 31.03.2026 |
| gültig bis | 30.03.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1954 |
| Wertklasse | G |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 227,20 |
| Primär-Energieträger | Gas |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung | ✓ |
| Sauna | ✓ |

Bodenbelag

| | |
|----------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |
| Linoleum | ✓ |

Stellplatzart

| | |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

Dachform

| | |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

Bad

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

Heizungsart

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

Befeuerung

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

unterkellert

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

Bauweise

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss



Beschreibung

Sie betreten das Haus im Erdgeschoss über einen funktionalen Flur, der direkt in das Herzstück führt: das Wohnzimmer mit angeschlossenem Kamin, der für angenehme Strahlungswärme sorgt. Von hier aus gelangen Sie in den 1991 angebauten, beheizten Wintergarten. Durch die Südausrichtung und die großflächige Verglasung ist dieser Bereich lichtdurchflutet und erweitert den Wohnraum massiv. Ein Tageslichtbad, das Esszimmer und die Küche schließen das Raumangebot im Parterre ab.

Über die Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier befinden sich die Schlafräume sowie ein zweites Tageslichtbad – ein praktischer Grundriss ohne gefangene Zimmer. Die Belichtung ist durch die 2012 erneuerten Fenster in der gesamten Etage gut.

Der Keller bietet neben der Haustechnik (Gas-Zentralheizung von 1996) ausreichend Lagerfläche. Im Außenbereich zeigt sich die Immobilie von ihrer gepflegten Seite: Der Garten ist mit einem Teich und einem Gartenhaus angelegt. Hervorzuheben sind die PV-Anlagen, die zum einen Strom für Warmwasser sowie den Gartenbereich liefern. Zwei Einzelgaragen mit elektrischen Antrieben runden das Angebot ab.

Lage

Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Stadtteil Forchheim-Nord. Die Lage ist geprägt durch eine ruhige Nachbarschaft und die gute Infrastruktur. Die Bushaltestelle befindet sich quasi am Haus. Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar, was die Lage für Familien ideal macht. Die Innenstadt von Forchheim mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Minuten entfernt. Für Pendler ist die Anbindung optimal: Über die A73 erreichen Sie das Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen in ca. 20 bis 30 Minuten. Der nahegelegene Main-Donau-Kanal bietet zudem einen hohen Freizeitwert für Sportler und Spaziergänger.















