



## 91301 Forchheim

# Helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in Forchheim



**239.000 €**

Kaufpreis

**72,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Wohnfläche          | 72,5 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                   |
| Schlafzimmer        | 1                   |
| Badezimmer          | 1                   |
| Balkone / Terrassen | 1                   |
| Stellplätze         | 1                   |

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1989     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 239.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 3.296,55 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 08.01.2029  |
| Baujahr (Haus)            | 1989        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 120.10      |
| Primär-Energieträger      | OEL         |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Wasch- / Trockenraum   | ✓        |
| Fahrradraum            | ✓        |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Befuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Bad

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

### Küche

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

### Heizungsart

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



## Beschreibung

- Freundliche Erdgeschosswohnung in Forchheim
- frei nach Vereinbarung
- Kleine Wohnanlage mit nur sechs Parteien
- Baujahr 1989, gepflegter Zustand
- Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup>
- Ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger
- Zwei gut geschnittene Zimmer: komfortables Schlafzimmer
- Zeitlos gestaltetes Badezimmer mit Wanne
- Bodenbelag aus pflegeleichten Fliesen und Laminat
- Einbauküche vorhanden
- Großer Balkon zum Entspannen und für zusätzlichen Freiraum
- Carport für bequemes Parken direkt vor der Haustür
- Ruhige und zentrale Lage
- Attraktiv für Eigennutzer und Investoren

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

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Gegend von Forchheim, einer charmanten Stadt im Herzen Oberfrankens, die für ihre historische Altstadt und die malerische Umgebung bekannt ist. Eingebettet in eine ruhige Wohnsiedlung bieten sich hier ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Wohngefühl. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote.

Selbst Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten, denn die Umgebung ist geprägt von zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebieten, die zu Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. Die gute Verkehrsanbindung, einschließlich einer effizienten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ermöglicht es, sowohl das Stadtzentrum von Forchheim schnell zu erreichen als auch die umliegenden Städte und Regionen problemlos zu erkunden. Diese Kombination aus ruhiger Lage und urbaner Nähe macht die Wohnung zu einer besonders attraktiven Wahl für all jene, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.







