

Exposé

Wohnung in Forchheim

***provisionsfreie* Traumwohnung in bester
Innenstadtlage**



Objekt-Nr. **OM-281293**

Wohnung

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Pausch
Telefon: 0170 6961099

91301 Forchheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	122,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	25,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhauses in bester Innenstadtlage von Forchheim – nur ca. 100 Meter entfernt vom Rathaus.

Die gesamte Wohnung wurde in den letzten Monaten umfassend saniert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht.

Es handelt sich um den Erstbezug nach der Sanierung.

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung. Hier können Sie Ihren Einrichtungsideen freien Lauf lassen.

Über einen einladenden Flur gelangen Sie in jedes Zimmer. Sie finden ein großes Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Ein separates Gäste-WC rundet den Grundriss perfekt ab.

Alle Wohnräume wurden mit einem modernen, hochwertigen Echtholzparkett ausgestattet.

Das Badezimmer wurde komplett entkernt und verfügt nun über eine große begehbare Dusche. Bei den Sanierungsarbeiten wurde sowohl bei den Fliesen als auch bei sämtlichen Sanitärgegenständen ein besonderes Augenmerk auf die Qualität gelegt. Sowohl im Badezimmer als auch im Gäste-WC wurden alle Zu- und Ableitungen ausgetauscht.

Die Elektrik wurde ebenfalls komplett modernisiert.

Aus der Küche, sowie dem Wohnzimmer gelangen Sie auf Ihre 45 m² große Dachterrasse mit Blick auf das Forchheimer Rathaus. Die Dachterrasse ist in Richtung Süden ausgerichtet. Durch ihre eindrucksvolle Größe und den geraden Schnitt haben Sie hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zu der Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil in einem trockenen und gut nutzbaren Keller.

Ebenfalls mitverkauft wird ein Tiefgaragen Stellplatz in direkter Innenstadtlage von Forchheim.

Der Kaufpreis für diesen Stellplatz liegt bei 18.000€.

Sparen Sie sich 17.000€ Maklerprovision!

Ausstattung

- Geradliniger Grundriss mit großzügiger Raumaufteilung
- Große Dachterrasse mit Südausrichtung
- Moderne, hochwertige Böden und Fliesen
- Nagelneues Badezimmer mit großer Walk-in Dusche
- Neue Sanitärleitungen
- Moderne Elektrik
- Elektrische Rollos
- Abschließbarer Tiefgaragen Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Makler Anfragen sind unerwünscht und werden nicht beantwortet!

Lage

Forchheim liegt etwa 25 km nordöstlich von Nürnberg und wird oft als Tor zur Fränkischen Schweiz bezeichnet.

Forchheim ist eine lebenswerte Kreisstadt mit einem florierenden Arbeitsmarkt, bester Anbindung an die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen und einem sehr hohen Freizeitwert.

Das historische Stadtzentrum ist geprägt von zahlreichen Fachwerkhäusern, kleinen Gassen und schönen Plätzen.

Die lebendige Fußgängerzone mit tollen Cafés und Restaurants macht Forchheim zu einer interessanten Einkaufsstadt.

Und genau hier befindet sich Ihr neues Zuhause. Nur einen Steinwurf vom Rathaus entfernt in einer ruhigen Seitenstraße – zentraler kann man in Forchheim nicht wohnen!

Neben den Sehenswürdigkeiten zeichnet sich Forchheim durch seine Gastfreundschaft aus und ist eine Stadt, die viele erlebenswerte Highlights bereithält – besonders beliebt ist das überregional bekannte und geliebte Annafest, eines der größten Bierfeste Bayerns oder der „schönste Adventskalender der Welt“ am Forchheimer Rathaus.

Die Nähe zur Fränkischen Schweiz rundet die Lage hinsichtlich Freizeit perfekt ab. Hier kann man sich beim Wandern, Radfahren, Paddeln auf der Wiesent, beim Wildparkbesuch, Burgen Sightseeing oder beim kulinarischen Ausflug auf Entdeckungsreise begeben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Gemütliches TV Eck

Exposé - Galerie



Einrichtungs Details



Großer Esstisch

Exposé - Galerie



Perfekte Dinner Location



Moderne Küche

Exposé - Galerie



Großzügiger Flur



Schranknische

Exposé - Galerie



Gemütliches Schlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Großes Kinderzimmer



Viel Platz für Ihr Leben

Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer



Große Walk-In Dusche

Exposé - Galerie

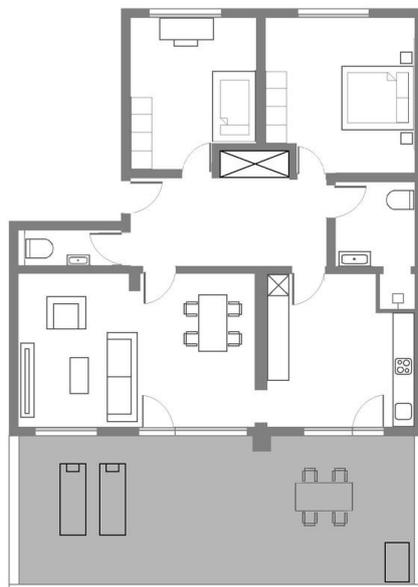


Ausblick in die Nachbarschaft



Einzigartige Dachterrasse

Exposé - Grundrisse



WOHNEN	28,0 M ²
KÜCHE	16,7 M ²
FLUR	12,7 M ²
SCHLAFEN 1	15,1 M ²
SCHLAFEN 2	18,1 M ²
BAD	6,3 M ²
WC	2,6 M ²
LOGGIA	0,5 x 45,6 M ²
GESAMT	122,3 M ²



Grundriss

