

# Exposé

## Reihenendhaus in Forchheim

### Reihenendhaus in Traumlage am Kellerwald



Objekt-Nr. OM-310401

**Reihenendhaus**

Verkauf: **470.000 €**

91301 Forchheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	340,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1964 befindet sich auf einem ca. 340 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> und eine zusätzliche Nutzfläche in Keller und Dachgeschoss von 60 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer und 1 Badezimmer. Die Immobilie ist in einem guten Zustand und wird über eine Zentralheizung beheizt.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich der großzügige und helle Wohnbereich, der genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich bietet. Die angrenzende Küche ist funktional eingerichtet und bietet ausreichend Stauraum. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Über die Terrasse gelangt man in den liebevollen angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich die 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer, sowie ein Balkon. Die Räume sind hell und freundlich. Das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut.

Die Lage des Hauses ist naturnah und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Das Haus eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause mit ausreichend Platz sind. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten und bietet die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu modernisieren.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein solides Reihenendhaus in zentraler Lage, das mit seiner großzügigen Raumaufteilung und dem pflegeleichten Garten überzeugt.

Eine Dachsanierung fand im Jahr 1997 statt, 2004 wurden die Fenster erneuert.

## Ausstattung

Im Kaufpreis enthalten ist eine neuwertige Einbauküche.

Ein Carport ist vorhanden.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

In ruhiger Wohnlage, Grundstück direkt am Waldrand, an den Kellerwald angrenzend.

Forchheim, eine Stadt im oberfränkischen Landkreis Forchheim in Bayern, liegt geographisch attraktiv zwischen Nürnberg im Süden und Bamberg im Norden, etwa 30 Kilometer von beiden Städten entfernt. Erlangen befindet sich rund 20 Kilometer südlich von Forchheim. Die Stadt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, insbesondere durch die nahegelegene Autobahn A73, die eine wichtige Verbindung zwischen Nürnberg und Bamberg darstellt. Zudem durchquert die Bundesstraße B470 Forchheim und erleichtert den Zugang zu umliegenden Regionen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Blick auf die Rückseite

# Exposé - Galerie

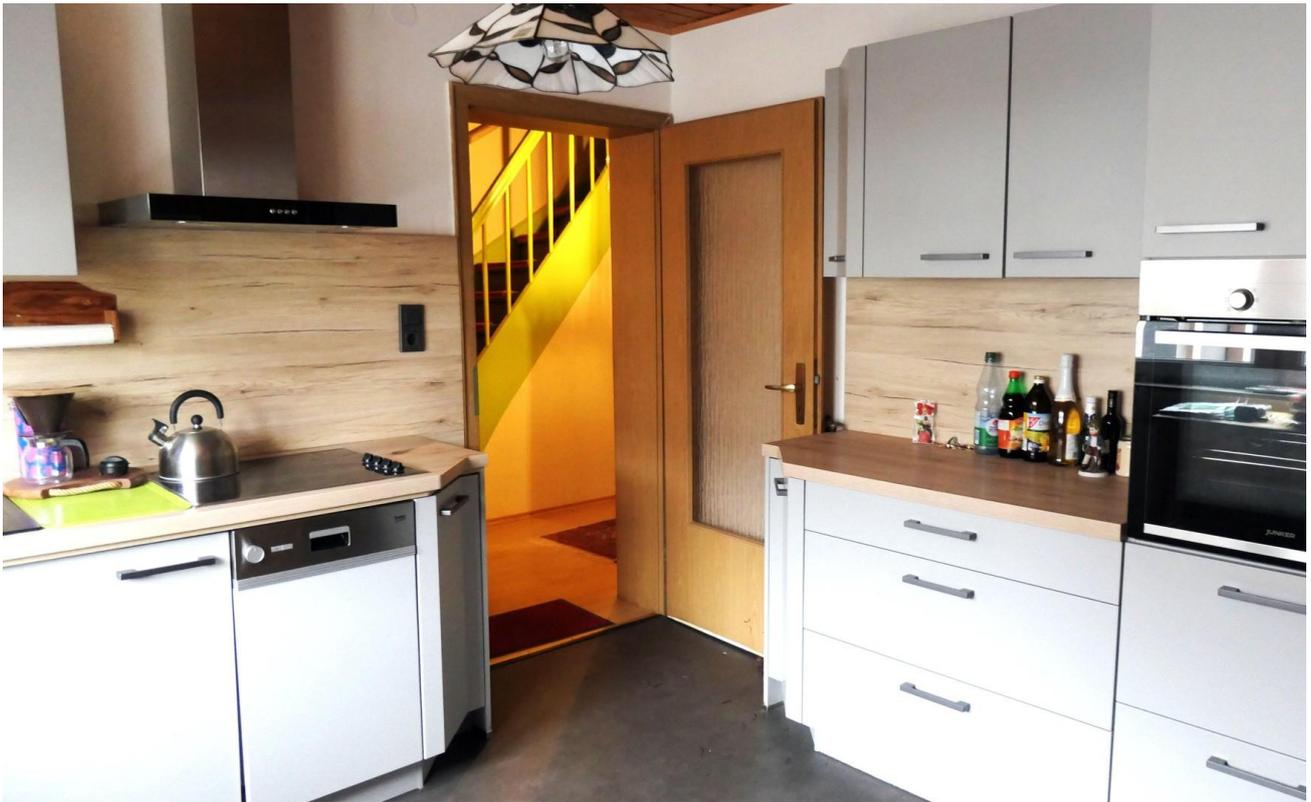


Garten am Waldrand



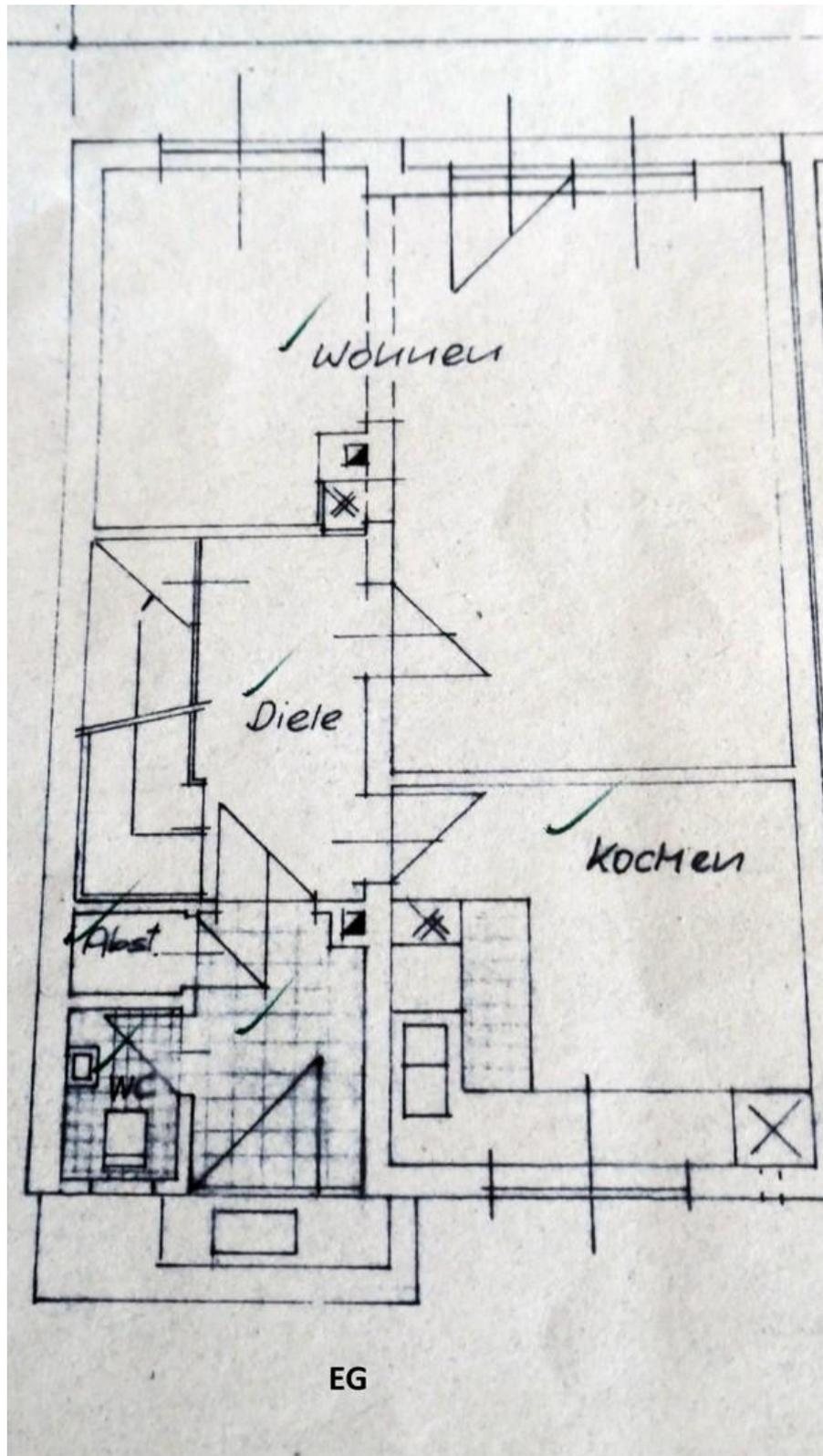
Garten

# Exposé - Galerie



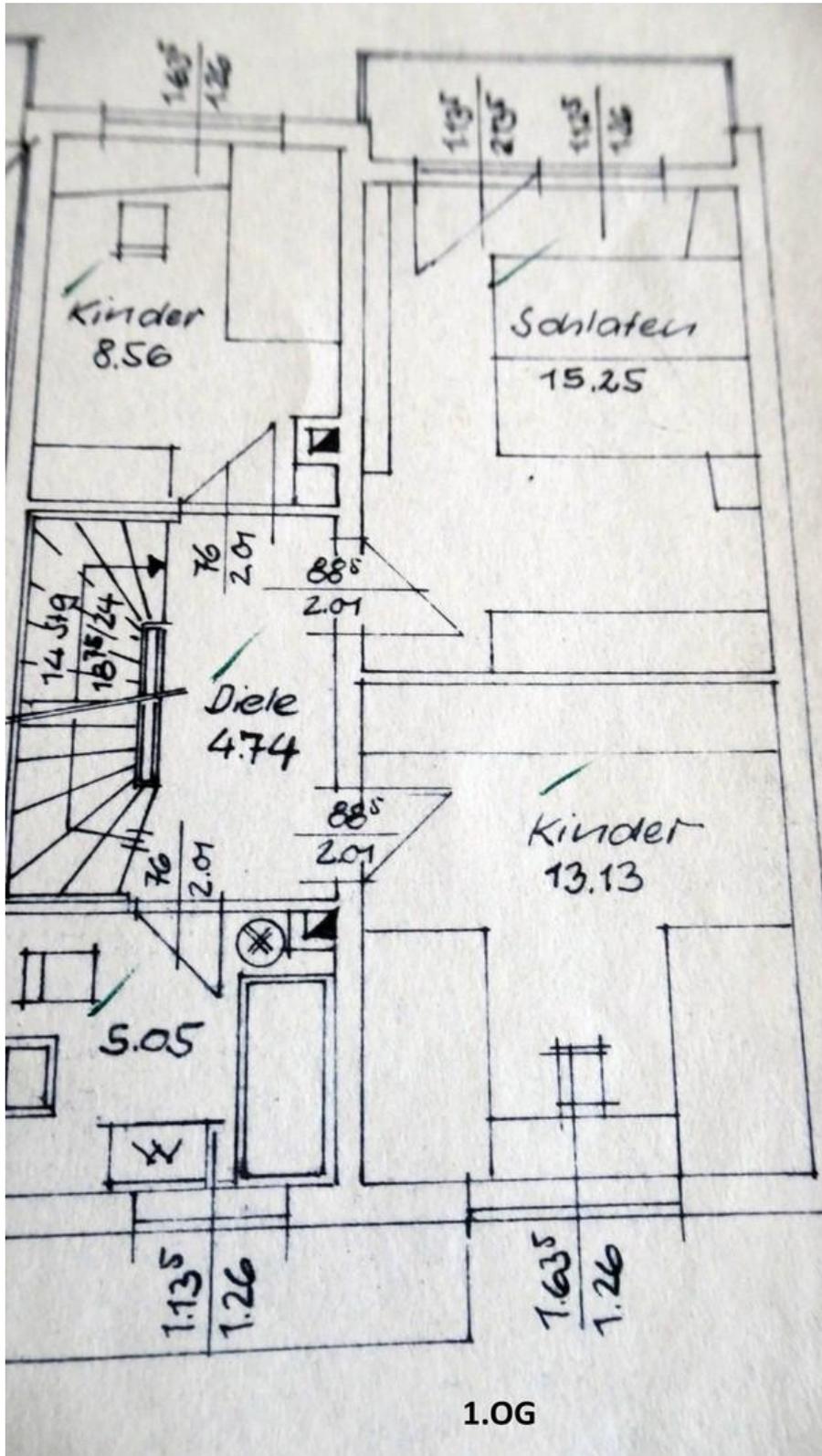
Küche

# Exposé - Grundrisse



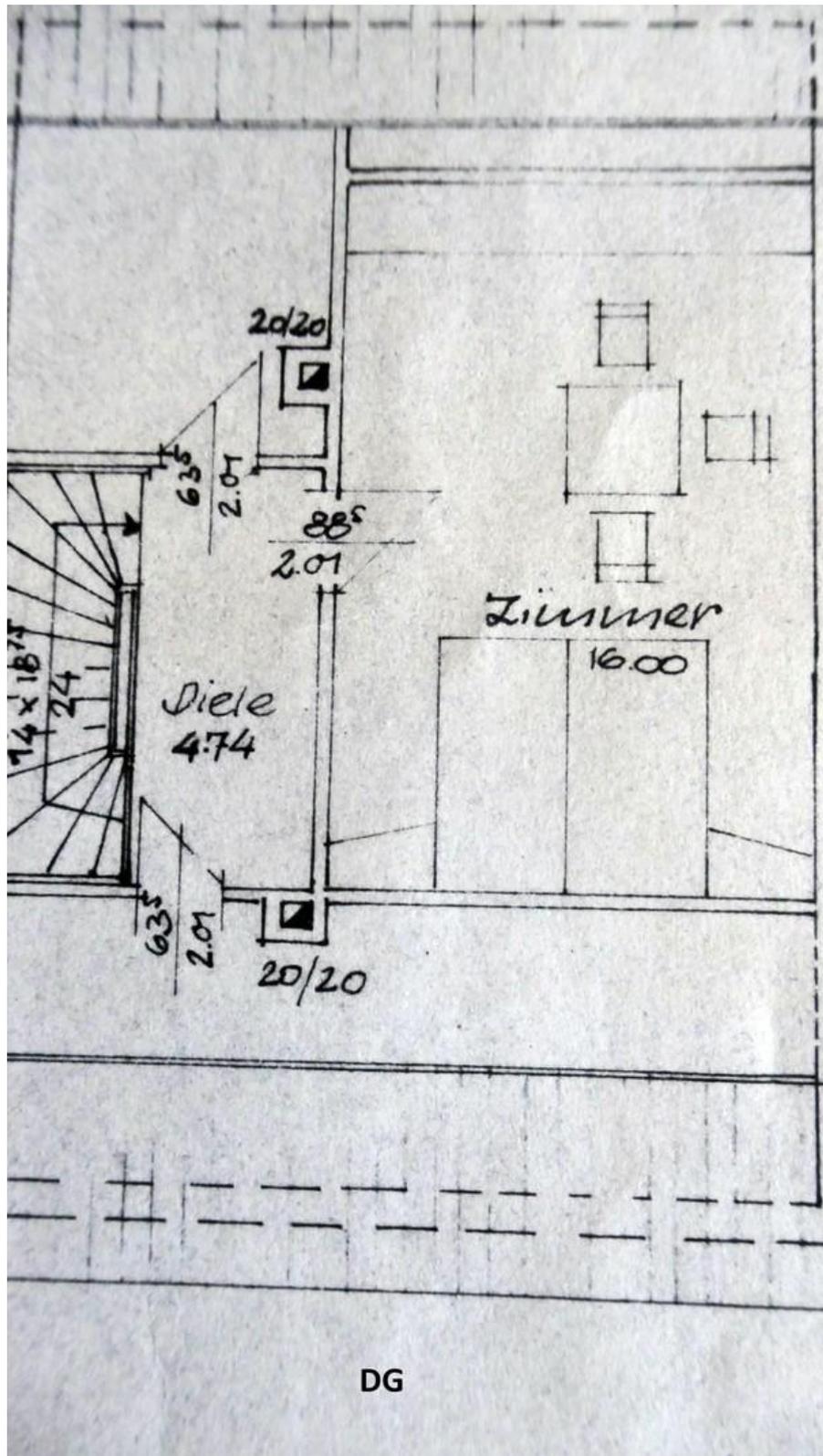
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



1. OG

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss