Forchheim / Reuth – Forchheim

Platz für die ganze Familie – gemütliche 4-Zimmer-Wohnung mit Kamin

Objektnummer: 26125105



MIETPREIS: 900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26125105 - 91301 Forchheim / Reuth – Forchheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26125105 - 91301 Forchheim / Reuth – Forchheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26125105
Wohnfläche	ca. 90 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1965

Mietpreis	900 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26125105 - 91301 Forchheim / Reuth – Forchheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	29.03.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26125105 - 91301 Forchheim / Reuth – Forchheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125105 - 91301 Forchheim / Reuth – Forchheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26125105 - 91301 Forchheim / Reuth – Forchheim

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09191 - 69 84 74 0

Partner-Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim
forchheim@von-poll.com | *www.von-poll.com/forchheim*

Objektnummer: 26125105 - 91301 Forchheim / Reuth – Forchheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26125105 - 91301 Forchheim / Reuth – Forchheim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26125105 - 91301 Forchheim / Reuth – Forchheim

Ein erster Eindruck

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den zentral gelegenen Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Die durchdachte Aufteilung sorgt für kurze Wege und eine klare Trennung der einzelnen Wohnbereiche.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ein Kaminofen schafft hier eine besonders gemütliche Atmosphäre und lädt vor allem in der kühleren Jahreszeit zu entspannten Stunden ein.

Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet darüber hinaus ausreichend Platz für einen zusätzlichen Sitz- oder Essbereich. So entsteht ein angenehmer Ort für gemeinsame Mahlzeiten und den täglichen Austausch.

Das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon und bietet damit einen schönen Rückzugsort mit zusätzlicher Freifläche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Kinderzimmer sowie ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Besonders hervorzuheben ist das moderne Badezimmer. Dieses überzeugt mit einer zeitgemäßen Gestaltung und ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet.

Ein praktischer Abstellraum im Dachgeschoss bietet wertvollen Stauraum und eignet sich ideal zur Unterbringung selten benötigter Gegenstände oder saisonaler Utensilien.

Ab Frühjahr 2027 besteht zudem die Möglichkeit, einen Stellplatz für 50 € pro Monat anzumieten. Eine Vorrichtung für eine E-Ladestation ist ebenfalls vorhanden.

Insgesamt präsentiert sich die 4-Zimmer-Wohnung mit einer funktionalen Raumaufteilung, modernen Ausstattungsdetails und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder alle, die zusätzlichen Platz für Homeoffice und Gäste wünschen.

Objektnummer: 26125105 - 91301 Forchheim / Reuth – Forchheim

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Kaminofen
- Balkon
- 3-fach verglaste Fenster
- Lüftungssystem
- Vorrichtung für E-Ladestation bereits vorhanden (Fertigstellung Frühjahr 2027)
- Videogegensprechanlage

Objektnummer: 26125105 - 91301 Forchheim / Reuth – Forchheim

Alles zum Standort

Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Forchheimer Stadtteil Reuth. Die Wohnlage bietet eine angenehme Kombination aus guter Erreichbarkeit, gewachsener Infrastruktur und der Nähe zur Forchheimer Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage besonders gut für Familien, Paare und Berufstätige.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die B 470 sowie die nahegelegene A 73 sind Erlangen, Nürnberg und Bamberg schnell erreichbar. Darüber hinaus bestehen gute Busverbindungen in Richtung Innenstadt. Der Bahnhof Forchheim bietet zusätzliche regionale und überregionale Verbindungen.

Die Forchheimer Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung. Auch die Fränkische Schweiz ist von hier aus schnell zu erreichen.

Die Lage verbindet somit kurze Wege im Alltag mit einer guten Verkehrsanbindung und einem hohen Freizeitwert – ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in Forchheim.

Objektnummer: 26125105 - 91301 Forchheim / Reuth – Forchheim

Sonstige Angaben

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26125105 - 91301 Forchheim / Reuth – Forchheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com