

Forchheim

Elegante Wohnung mit Kamin und moderner Ausstattung

CODE DU BIEN: 25125019www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.480 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125019
Surface habitable	ca. 105 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1991

Prix de loyer	1.480 EUR
Coûts supplémentaires	300 EUR
Type	Maisonette
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	05.08.2025
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	158.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

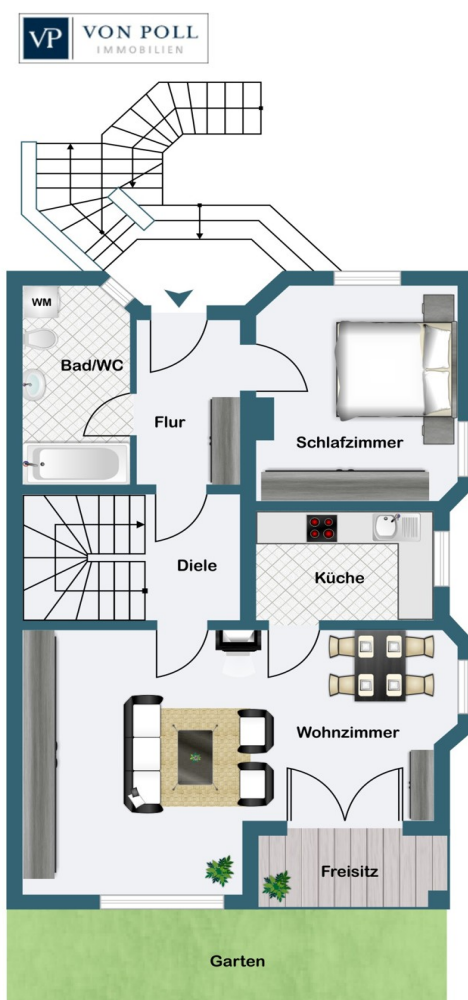
Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim | forchheim@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/forchheim

CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

Une première impression

Eine moderne Maisonette-Wohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung steht zur Miete. Die im Jahr 1991 erbaute Immobilie wurde 2024 umfassend modernisiert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die hochwertige Verarbeitung und durchdachte Raumaufteilung sind bereits beim Betreten der Wohnung spürbar. Die Böden sind mit elegantem Parkett und großformatigen Fliesen ausgestattet, die eine einladende und moderne Wohnatmosphäre schaffen. Auf zwei Etagen verteilt, verfügt die Wohnung über drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die ideal für Paare oder kleine Familien geeignet sind. Die beiden modernisierten Badezimmer, ebenfalls im Jahr 2024 erneuert, bieten hohen Komfort: Das obere Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das untere eine ebenerdige Dusche bietet. Die zeitgemäße Gestaltung und die Verwendung hochwertiger Materialien sorgen für ein angenehmes Ambiente. Ein besonderes Highlight ist die vollständig erneuerte Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Sie bietet optimale Bedingungen für Kochbegeisterte und ist offen mit dem großzügigen Wohnbereich verbunden. Die Küche kann entweder für 12.000 € abgekauft oder alternativ für eine monatliche Rate von 100,00 € gemietet werden. Der Wohnbereich wird zudem durch einen Kamin ergänzt, der nicht nur eine gemütliche Atmosphäre schafft, sondern auch als praktische Ergänzung zur Zentralheizung dient. Von der Wohnküche aus gelangt man direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Hier gibt es genügend Platz für eine Sitzgruppe und Pflanzen, um eine persönliche Wohlfühloase zu gestalten. Ab Juni 2025 besteht die Möglichkeit, optional eine Garage anzumieten. Im Frühjahr werden die Terrasse und der Garten von einem Landschaftsgärtner in Form gebracht. Diese Maisonette-Wohnung ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Mieter, die modernes Wohnen und Komfort in einer attraktiven Lage suchen. Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst vereinbart werden kann, wenn alle erforderlichen Unterlagen, einschließlich einer Selbstauskunft, vollständig vorliegen.

CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

Détails des commodités

- Parkettboden
- Einbauküche kann entweder für 12.000 € abgekauft oder alternativ für eine monatliche Rate von 100,00 € gemietet werden
- begehbare Dusche
- Karmin
- 1 x Garage kann ab Juni 2025 optional angemietet werden

CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

Tout sur l'emplacement

Die Adresse liegt in einer begehrten Lage Forchheims, ruhig mit guter Infrastruktur. Eine Besonderheit der Lage ist die Nähe zu den Forchheimer Kellern, die ein beliebtes Ziel für gesellige Treffen sind und eine schöne Verbindung zur fränkischen Kultur bieten. Der nahe Wald bietet ein weitläufiges Wegenetz für Wanderer, Jogger und Radfahrer. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Die Autobahn A73 ist schnell erreichbar, und der Bahnhof Forchheim, etwa 2 Kilometer entfernt, bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Bamberg, Erlangen und Nürnberg. Zudem sorgen Buslinien und Radwege für eine gute Mobilität innerhalb der Stadt. In der Umgebung finden sich Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2025. Endenergieverbrauch beträgt 158.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 25125019 - 91301 Forchheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com