



## 91301 Forchheim

### 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Forchheim - Reuth



**149.000 €**

Kaufpreis

**41 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg - Forchheim

#### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Thomas Friedrich  
Tel.: 09194 509-33  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	41 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

#### Zustand

Baujahr	1983
Verkaufstatus	offen

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	149.000 €
Kaufpreis / qm	3.634,15 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

#### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.11.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1983
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	128.90
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Befeuierung

Öl ✓



## Beschreibung

Die praktisch geschnittene 41 m<sup>2</sup> Wohnung liegt im Erdgeschoss eines 8-Familienhauses. Durch die Hanglage befindet sich die Wohnung teilweise im Hochparterre.

Vom geräumigen Flur mit eingebauter Garderobe sind alle Wohnräume zugänglich. Ausgestattet ist die komplette Wohnung - mit Ausnahme des Bades und dem Bereich der Küchenzeile- mit hochwertigem Stäbchen-Parkett.

Im Wohnraum befindet sich eine integrierte Küchenzeile, die Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnraum aus haben Sie Zugang zum teilweise überdachten Balkon. Dieser ist nach Süden ausgerichtet und bildet das Highlight der Wohnung. Durch die Markise können Sie den Balkon sowohl bei warmen, sonnigen Sommertagen, als auch bei Regenwetter nutzen.

Das Badezimmer ist raumhoch gefliest und mit Waschtisch, WC und Badewanne -mit einer Duschtrennung ausgestattet.

Ihre Waschmaschine und der Trockner finden Platz im gemeinschaftlichen Waschraum. Ein Trockenraum ist ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehören noch ein eigener Kellerraum sowie ein Kfz-Stellplatz.

Beheizt wird das Objekt mit einer Öl-Zentralheizung (Baujahr 2018), die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Warmwasser-Boiler (Elektro) im Bad der Wohnung.

## Lage

Das Objekt liegt im Forchheimer Stadtteil Reuth in einer Nebenstraße mit Wohnbebauung. Durch die direkte Nähe zur Reuther Straße sind kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Kindergärten garantiert. Eine Grundschule ist nur ca. 1 km entfernt. Weiterführende Schulen sind mit dem Schulbus oder dem Fahrrad gut erreichbar. Auch der Forchheimer Bahnhof ist mit dem Rad in unter 10 Minuten zu erreichen. Die Fahrzeit mit dem Auto zu den Autobahnauffahrten A73 in Richtung Bamberg bzw. Erlangen/Nürnberg beträgt ebenfalls ca. 10 Minuten.















