

Exposé

Dachgeschosswohnung in Forchheim

**Zum Wohlfühlen, 3,5 Zi Wohnung, zentral und modern -
Nähe Kaiserpfalz**



Objekt-Nr. OM-314629

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **385.000 €**

Sattlertorstr. 25A
91301 Forchheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	129,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	129,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	320 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Genießen Sie Ruhe im Grünen – und das mitten in der Stadt!

Diese charmante Dachgeschosswohnung mit ca. 125 m² Wohnfläche vereint Großzügigkeit, Helligkeit und eine zentrumsnahe Lage in unmittelbarer Nähe zur Kaiserpfalz und dem Forchheimer Stadtpark.

Das Objekt befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses – ruhig gelegen, aber nur wenige Schritte vom historischen Stadtkern entfernt. Die Wohnung beeindruckt mit einem durchdachten Grundriss und einem einladenden Wohngefühl:

Die Highlights auf einen Blick:

Vier Zimmer, darunter drei großzügige Wohn-/Schlafräume und ein zusätzliches kleineres Zimmer – ideal als Büro oder Gästezimmer

Separate große Wohnküche mit angeschlossenem Abstellraum – perfekt für Familien oder Hobbyköche

Modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche

Zusätzliches Gäste-WC für Komfort und Flexibilität

Spitzboden über der Wohnung – über Zugtreppe erreichbar und ideal als Stauraum oder kreative Erweiterung

Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Licht und ein angenehmes Wohnklima

Der grüne Ausblick vom Balkon schafft Erholung, obwohl Sie direkt im Herzen der Stadt wohnen.

Diese Wohnung ist ein echtes Raumwunder mit Charakter – ideal für Menschen, die zentrale Wohnlage mit Ruhe, Licht und Charme verbinden möchten. Ob als neues Zuhause für Paare mit Platzbedarf, als Familienwohnung oder als Kapitalanlage: Hier investieren Sie in Wohnqualität mit bleibendem Wert.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Willkommen im Herzen von Forchheim, einer der begehrtesten Wohnlagen der fränkischen Schweiz. Das Haus befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnviertel, nur wenige Schritte entfernt von der historischen Kaiserpfalz und der charmanten Fußgängerzone mit ihren Cafés, Boutiquen und Wochenmärkten.

Wer das Leben liebt, genießt hier das Beste aus zwei Welten:

Die Zentrumsnähe ermöglicht kurze Wege zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten. Gleichzeitig bieten der nur wenige Gehminuten entfernte Stadtpark sowie die Sportinsel Raum für Erholung, Bewegung und Naturgenuss – mitten in der Stadt.

Auch infrastrukturell ist die Lage ideal:

Der Bahnhof Forchheim sowie die Autobahn A73 sind jeweils in ca. 5 Minuten erreichbar. Die Städte Erlangen und Nürnberg liegen in komfortabler Pendeldistanz und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend angebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,34 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



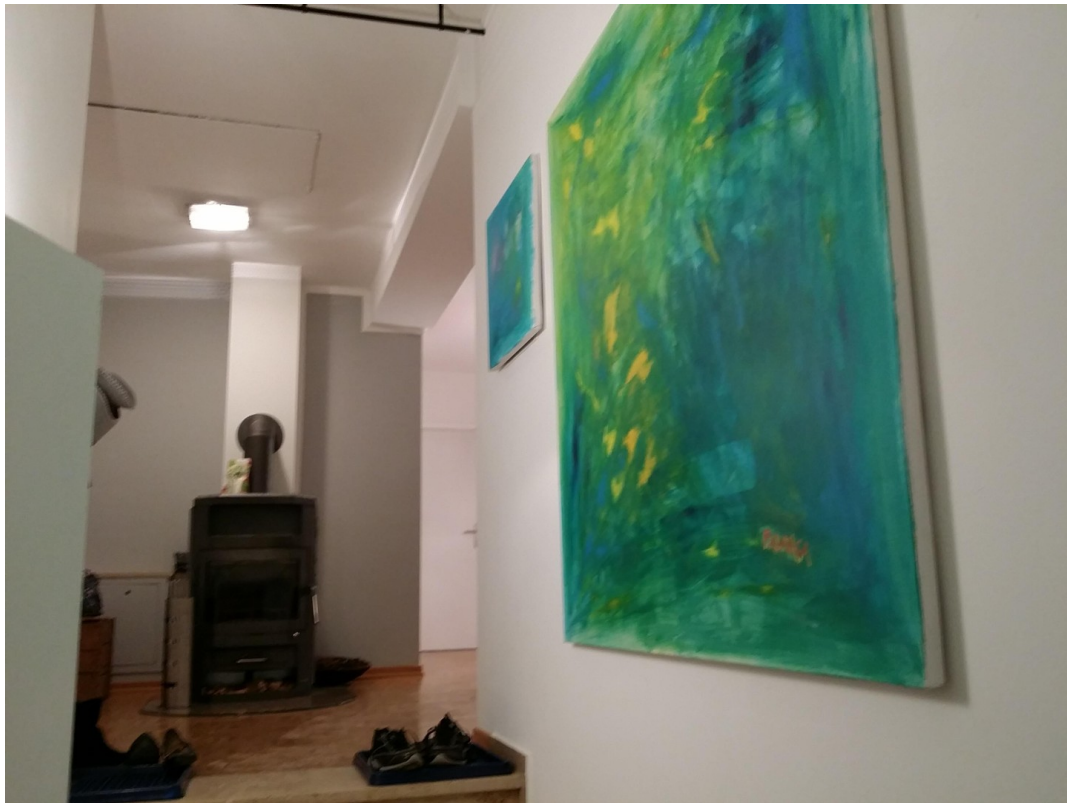
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



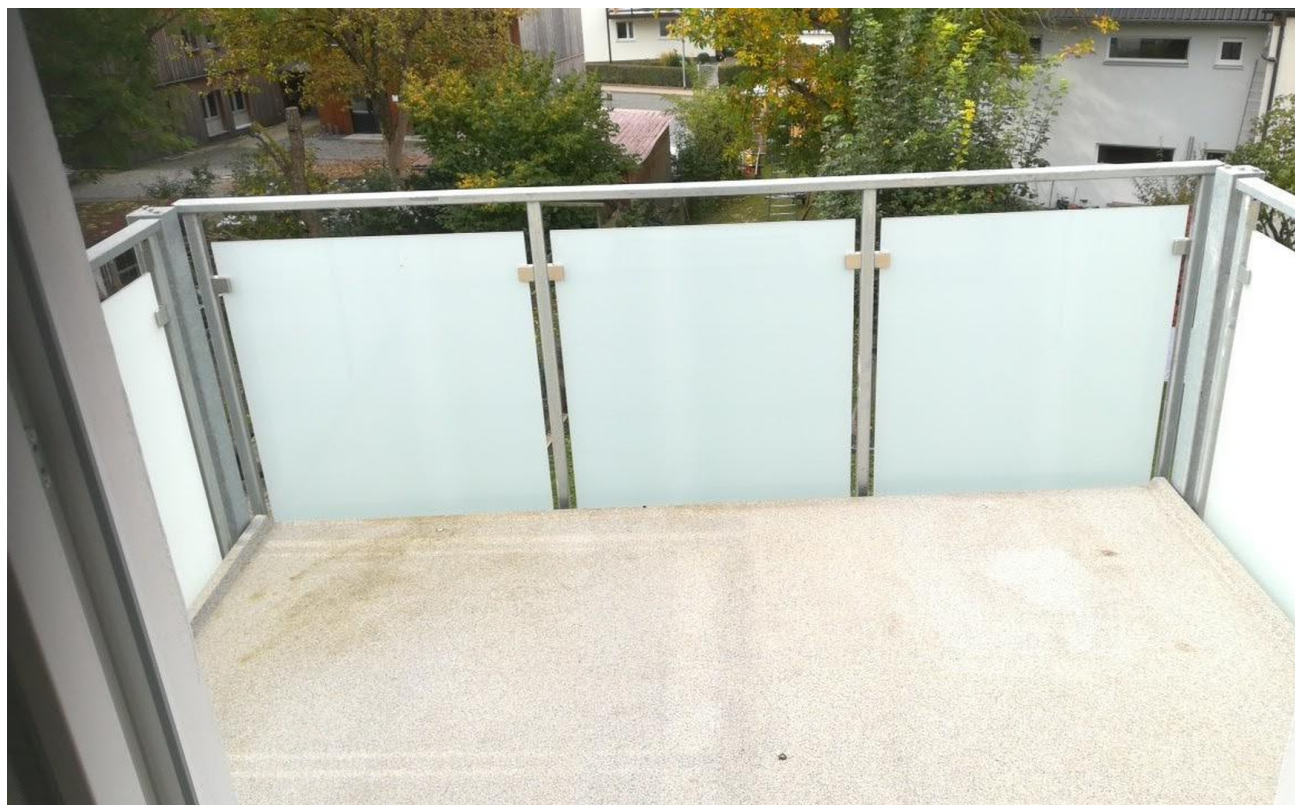
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

