

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Forchheim

**Über den Dächern von Forchheim, 3 Zi Wohnung, zentral und modern - Nähe Kaiserpfalz**



Objekt-Nr. **OM-314629**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **228.000 €**

Sattlertorstr. 25A  
91301 Forchheim  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |                   |                 |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr               | 1971                 | Übernahme         | sofort          |
| Etagen                | 3                    | Zustand           | Neuwertig       |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer      | 2               |
| Wohnfläche            | 68,80 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1               |
| Nutzfläche            | 70,00 m <sup>2</sup> | Etage             | 3. OG           |
| Energieträger         | Gas                  | Tiefgaragenplätze | 1               |
| Preis Garage/Stellpl. | 12.000 €             | Heizung           | Fußbodenheizung |
| Hausgeld mtl.         | 275 €                |                   |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet das Beste aus zwei Welten: eine ruhige, grüne Umgebung und eine attraktive Innenstadtlage. Nur wenige Schritte von der historischen Kaiserpfalz und dem beliebten Forchheimer Stadtpark entfernt, genießen Sie hier hohe Lebensqualität, kurze Wege und ein besonderes Wohngefühl.

Die helle Wohnung überzeugt durch ihre gemütliche Atmosphäre, viel Tageslicht und einen durchdachten Grundriss – ideal für Singles, Paare oder Berufstätige, die urbanes Leben mit Erholung im Grünen verbinden möchten.

Highlights auf einen Blick:

Ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Helle Dachgeschosswohnung mit besonderem Charme

Ruhige Lage trotz unmittelbarer Innenstadtnähe

Wenige Gehminuten zur Kaiserpfalz und zum Stadtpark

Ideal für Singles, Paare und Kapitalanleger

Attraktive Kombination aus Natur, Freizeit und urbaner Infrastruktur

Ein Zuhause für alle, die das Leben in der Stadt genießen möchten, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen.

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:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## 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/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



