

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Forchheim

### 2,5 Zi.-Terrassenwohnung m. Garten (incl. Einbauküche+Tiefgarage) in Forchheim Nähe Bhf./ Innenstadt



Objekt-Nr. OM-448203  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Marion Mendl

Bayreuther Str. 13  
91301 Forchheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,34 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei für Kaufende!

Diese attraktive 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich sehr zentral in Forchheim, Nähe Bahnhof, in einer gepflegten Wohnanlage mit Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung erstreckt sich über 71,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilt sich auf einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein kleines Zimmer mit Fenster (kann als Büro, Abstellkammer oder Kinderzimmer genutzt werden), ein Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne, einen Flur sowie eine bodentiefe Fenster, u.a. mit zwei Glastüren zum Garten hin mit Terrasse und Gartenbenutzung. Alle Fenster und Terrassentüren sind mit Außenrolläden ausgestattet.

Die Wohn- und Schlafräume sind vor ein paar Jahren mit einem modernen Laminat ausgestattet worden. In der Küche wurden hochwertige italienische Fliesen in der Größe 75x150 cm verlegt. Die Küche wurde ist relativ neuwertig und vollmodern mit einem großen Gefrierschrank und Spülmaschine. Eine Gegensprechanlage ist vorhanden.

Ein eigener Kfz.-Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein gemeinschaftlicher, abgeschlossener Fahrradraum gehören zur Wohnung.

Aktuell ist die Wohnung an sehr nette Mieter seit zwei Jahren vermietet und kann als Kapitalanlage genutzt werden oder Selbsteinzug.

## Ausstattung

Energieträger: Gas

- mit Terrasse und Gartenanteil
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten wie Herd, erhöhter Backofen, Einbaukühlschrank mit großem Gefrierabteil und Spülmaschine

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Makleranfragen sind nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

ohne-makler (OM) ist weder Anbieter noch Vermieter der Immobilie. OM betreibt eine Plattform für Immobilieneigentümer, die unter anderem die gleichzeitige Veröffentlichung einzelner Inserate auf mehreren Immobilienportalen ermöglicht. Die Inhalte dieser Inserate werden ausschließlich von Dritten verantwortet. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Rechtmäßigkeit der Angaben übernimmt OM keine Haftung. Hinweise auf mögliche Rechtsverstöße können jederzeit gemeldet werden und werden nach Prüfung umgehend bearbeitet.

## Lage

Die Wohnung liegt sehr zentral in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Da die Wohneinheit von der Bayreuther Straße etwas zurückversetzt liegt, ist diese auch sehr ruhig. Hier haben Sie Ihren eigenen kleinen Garten und wohnen trotzdem in der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schulen und die Innenstadt befinden sich im nahen Umkreis.

Ihr Auto parken Sie bequem in der Tiefgarage. Der Zugang erfolgt über das Treffenhaus bis kurz vor die Wohnung.

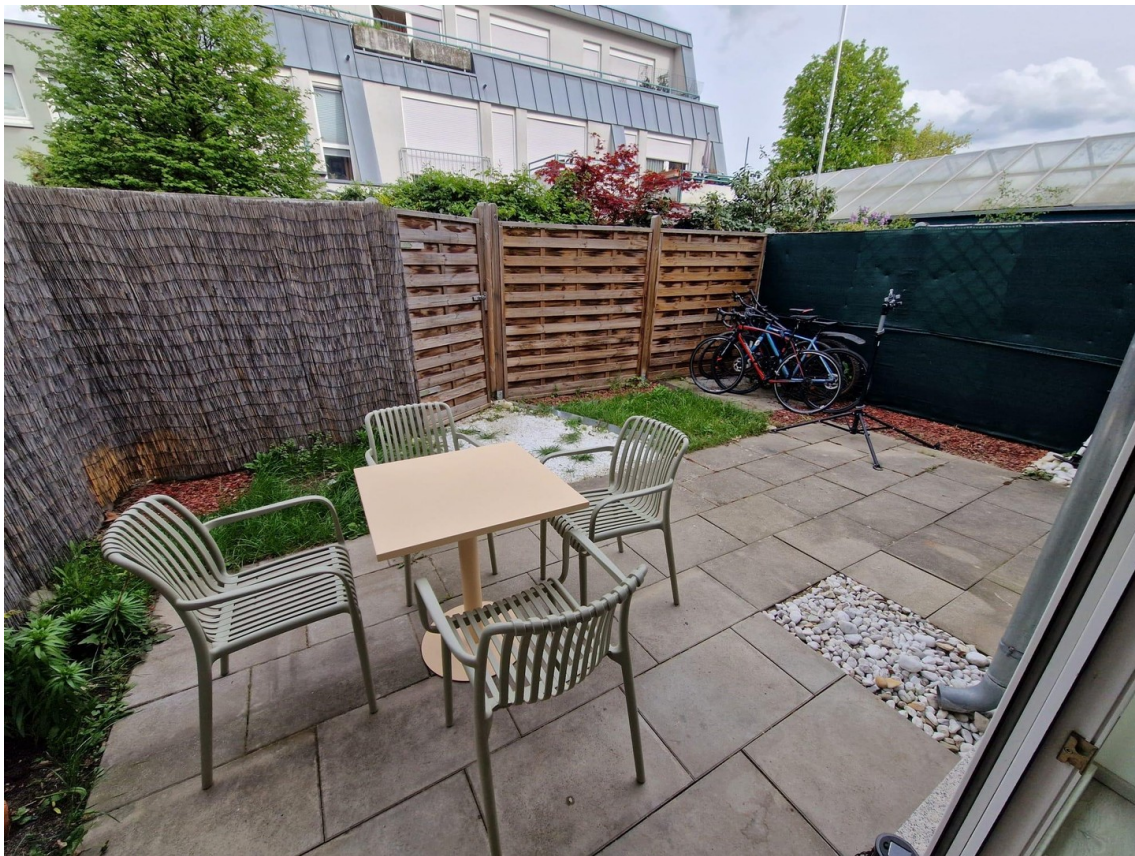
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	152,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Kühl- und Gefrierschrank



# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich ohne Möbel



Ess-/Wohnbereich ohne Möbel

# Exposé - Galerie



Ess-/Wohnbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Ess-/Wohnbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

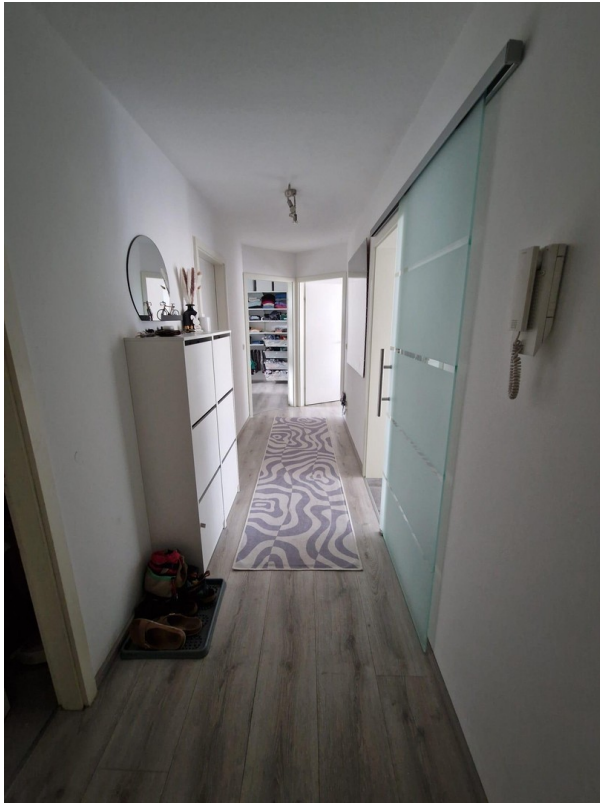


Badezimmer



3. kleine Zimmer m. Fenster

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Tiefgaragenstellplatz