

Exposé

Dachgeschosswohnung in Forchheim

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit hohen Decken in Top-Lage in Forchheim



Objekt-Nr. OM-469964

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **187.500 €**

Käsröthe 30
91301 Forchheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	50,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	18.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauf von Privat – keine Käuferprovision

Zum Verkauf steht diese sehr helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Sackgassenlage in der Käsröthe 30 in Forchheim.

Die Wohnung überzeugt durch ihren außergewöhnlich lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit vier großen Dachflächenfenstern sowie hohen Decken, die ein sehr großzügiges Raumgefühl schaffen. Dadurch wirkt die Wohnung deutlich größer und offener als klassische 50 m² Wohnungen.

Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche bietet ein modernes und kommunikatives Wohnkonzept. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und befindet sich in gutem Zustand.

Ein separates Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss runden die Wohnung funktional ab.

Zur Wohnung gehört außerdem ein abschließbares Kellerabteil. Der großzügige und sehr gut anfahrbare Tiefgaragenstellplatz kann separat erworben werden.

Ausstattung

- 2 Zimmer, ca. 50 m² Wohnfläche
- Dachgeschosswohnung im 4. OG (ohne Aufzug)
- Hohe Decken mit sehr gutem Raumgefühl
- Große Dachflächenfenster
- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Einbauküche inklusive
- Tageslichtbad mit Dusche & Waschmaschinenanschluss
- Abschließbares Kellerabteil
- Ruhige Sackgassenlage
- Tiefgaragenstellplatz optional

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Eckdaten

- Baujahr: 1996
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizung: Gas
- Wohnfläche: 50 m²
- Zimmer: 2

- Hausgeld: ca. 120 € Rücklage & Verwaltung
- Verfügbarkeit: frei ab 01. September 2026
- Provision: keine Käuferprovision

Das Gebäude ist gepflegt, wird laufend instandgehalten und weist keinen Sanierungsstau auf.
Die Wohnung war langjährig vermietet, wird jedoch zum 30. September 2026 frei.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Sackgasse in zentraler Lage von Forchheim.

Die Wege sind kurz und ideal für den Alltag:

- ca. 1 km zur Innenstadt (wenige Minuten mit dem Fahrrad)
- ca. 1,4 km zum Bahnhof (ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad, ca. 15 Minuten zu Fuß)
- ca. 1,5 km zum Siemens Healthineers Campus (ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad)

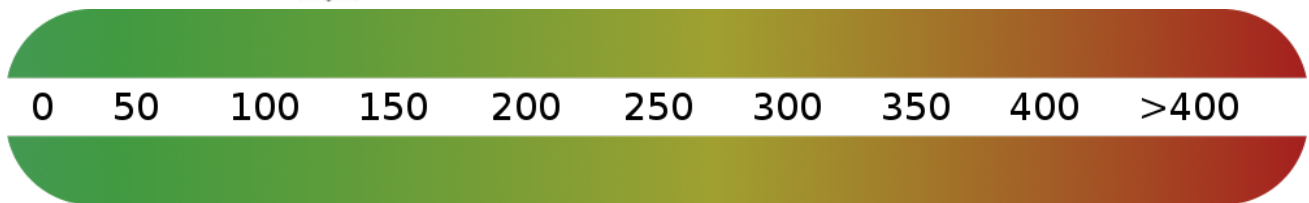
Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger und insbesondere für Berufstätige im Raum Forchheim/Erlangen/Nürnberg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	126,70 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Offener Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Waschmaschinenanschluss



Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



Treppenhaus



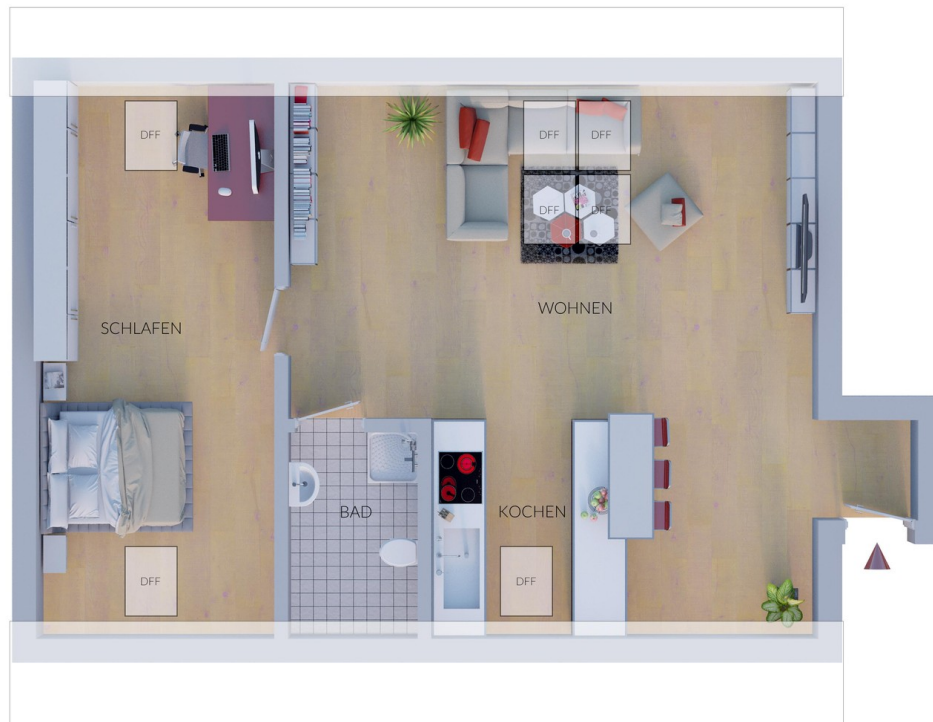
Außenansicht

Exposé - Galerie



Einfahrt zur Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Grundriss