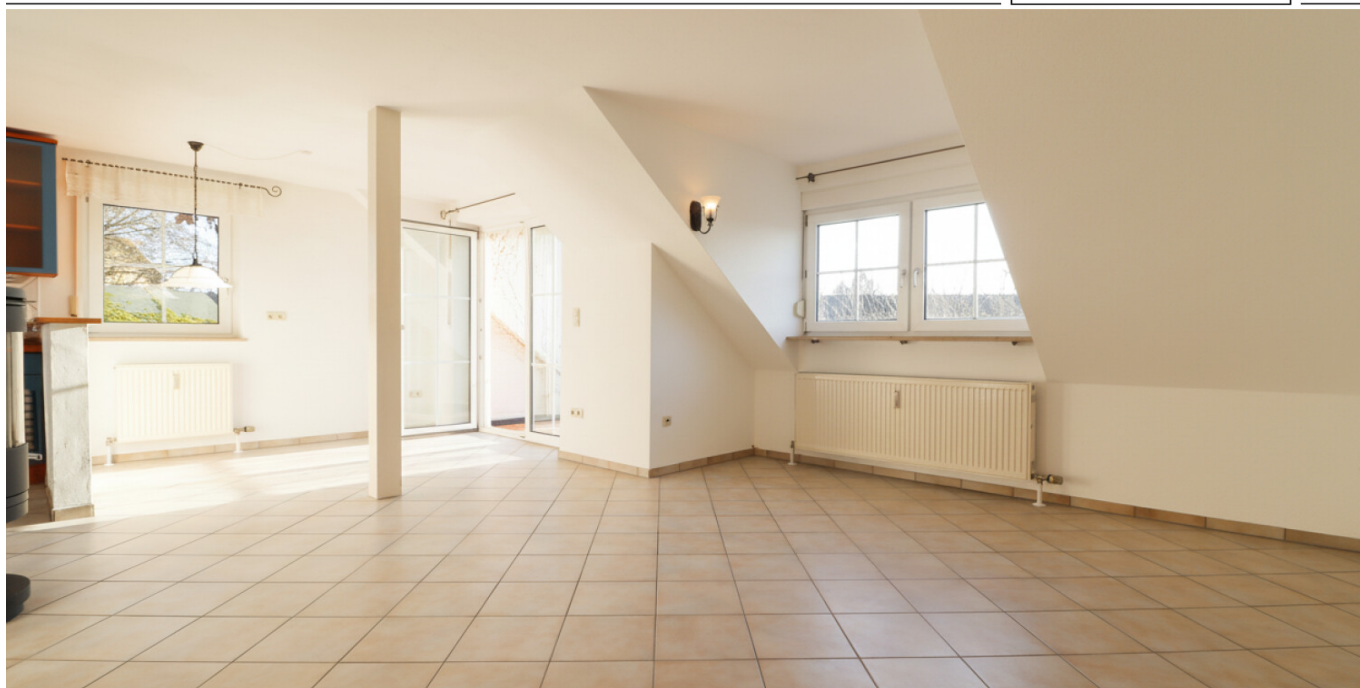


Forchheim

# Helle Maisonette-Dachgeschosswohnung in gepflegter Doppelhaushälfte mit separatem Zugang

Objektnummer: 25125109



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 980 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25125109
Wohnfläche	ca. 74 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	09.12.2025
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	980 EUR
Nebenkosten	180 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	158.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.08.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

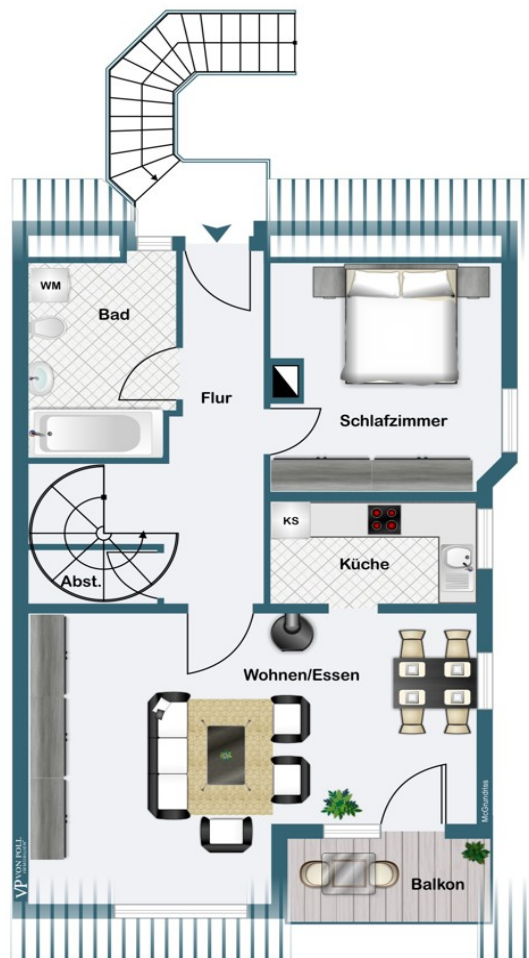
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09191 - 69 84 74 0**

Selbstständiger Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim  
[forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com) | [www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)

Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim**

## Ein erster Eindruck

Diese freundliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten Doppelhaushälfte und bietet auf rund 74 m<sup>2</sup> ein angenehmes Wohnambiente. Die Aufteilung umfasst ein Schlafzimmer, einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich sowie ein zusätzliches Dachstudio, das flexibel genutzt werden kann und zusätzlichen Raum schafft. Der gemütliche Balkon lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine Außentreppe auf der Rückseite des Hauses, wodurch ein separater und unabhängiger Zugang gewährleistet ist.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und fester Bestandteil der Ausstattung. Im Dachstudio wurden in diesem Jahr die Dachfenster erneuert, wodurch mehr Helligkeit und Wohnqualität entstanden ist. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Die Lage verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit guter Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs. Spazier- und Erholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung sowie öffentliche Verkehrsmittel bequem und schnell erreichbar.

Die Dachgeschosswohnung wird zum 01. Februar 2026 bezugsfrei und ist somit optimal für Mieter, die frühzeitig planen und Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld mit zuverlässiger Anbindung legen.

Für eine Terminvereinbarung ist vorab eine Selbstauskunft erforderlich. Bitte füllen Sie hierzu das Kontaktformular vollständig aus. Bei Fragen stehen wir Ihnen unter 09191 6984740 gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim

## Ausstattung und Details

- Dachstudio mit erneuerten Dachfenstern
- Sonnenbalkon
- Einbauküche
- Kamin
- Garage kann optional angemietet werden

**Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim**

## Alles zum Standort

Die Anschrift befindet sich im Stadtgebiet von Forchheim in Oberfranken und liegt damit in einem verkehrsgünstigen Bereich zwischen Nürnberg und Bamberg. Die Lage ist städtisch geprägt, zugleich aber nahe genug an Wohn- und Grünbereichen, um eine ruhige Umgebung zu gewährleisten. Forchheim ist durch die Autobahn A73 direkt an die Region angebunden, sodass die Zufahrt sowohl aus dem Norden als auch aus dem Süden unkompliziert möglich ist. Über die Bundesstraße 470 besteht zudem eine weitere Verbindung in die umliegenden Gemeinden und das fränkische Umland.

Der örtliche Bahnhof bietet mit Regional- und S-Bahn-Verbindungen eine dichte Taktung in Richtung der beiden Metropolen Nürnberg und Bamberg. Durch den zentralen Omnibusbahnhof am Bahnhofplatz sind Umstiege zwischen Bus- und Bahnverkehr schnell erreichbar, weshalb sich der Standort auch für Personen eignet, die auf den öffentlichen Nahverkehr angewiesen sind. Innerhalb der Stadt sorgen verschiedene Buslinien für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Viertel, und durch kurze Wege in die Innenstadt sowie ausgebauten Radverkehr sind alltägliche Besorgungen auch ohne Auto bequem möglich.



**Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.8.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 158.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25125109 - 91301 Forchheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)