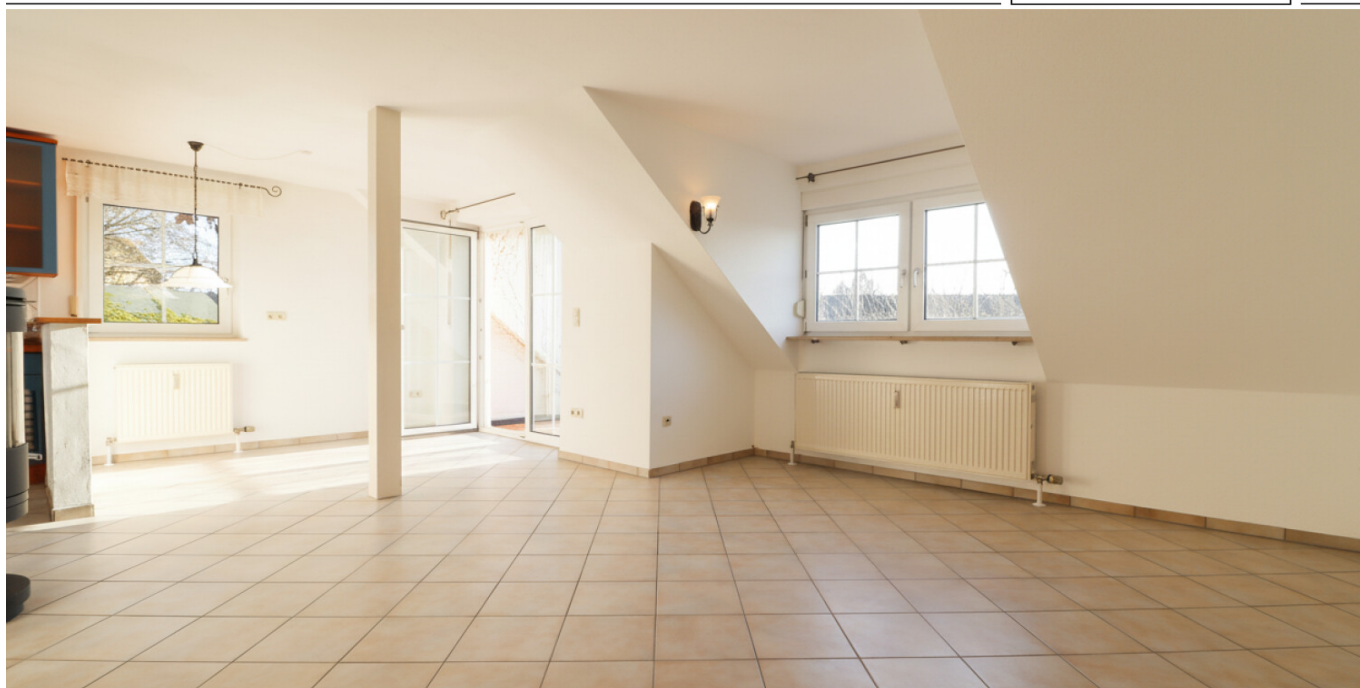


Forchheim

# Helle Maisonette-Dachgeschosswohnung in gepflegter Doppelhaushälfte mit separatem Zugang

Número de propiedad: 25125109



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

PRECIO DEL ALQUILER: 980 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25125109
Superficie habitable	ca. 74 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	09.12.2025
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1991
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio del alquiler	980 EUR
Costes adicionales	180 EUR
Piso	Ático
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	05.08.2026
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	158.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

## La propiedad



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

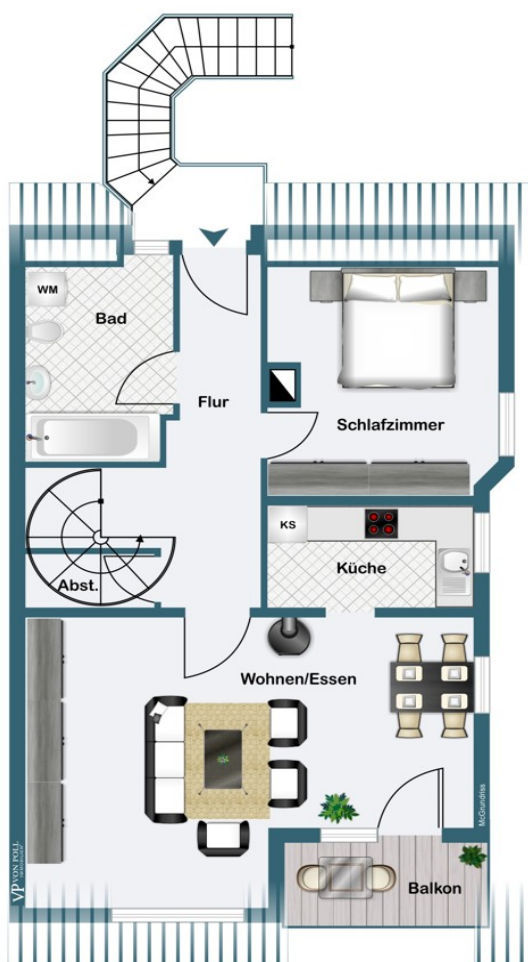
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

## Detalles de los servicios

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



Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25125109 - 91301 Forchheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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