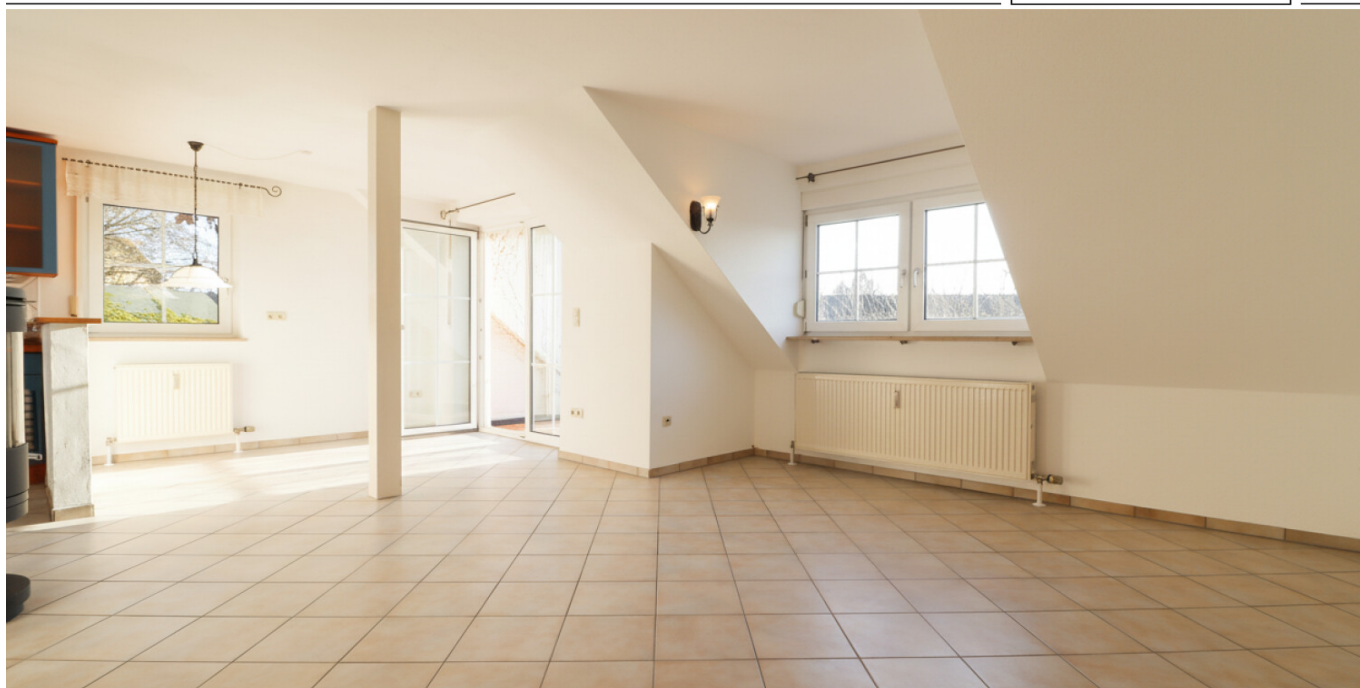


Forchheim

# Helle Maisonette-Dachgeschosswohnung in gepflegter Doppelhaushälfte mit separatem Zugang

CODE DU BIEN: 25125109



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

PRIX DE LOYER: 980 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125109
Surface habitable	ca. 74 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	09.12.2025
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1991
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix de loyer	980 EUR
Coûts supplémentaires	180 EUR
Type	Attique
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	05.08.2026
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	158.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

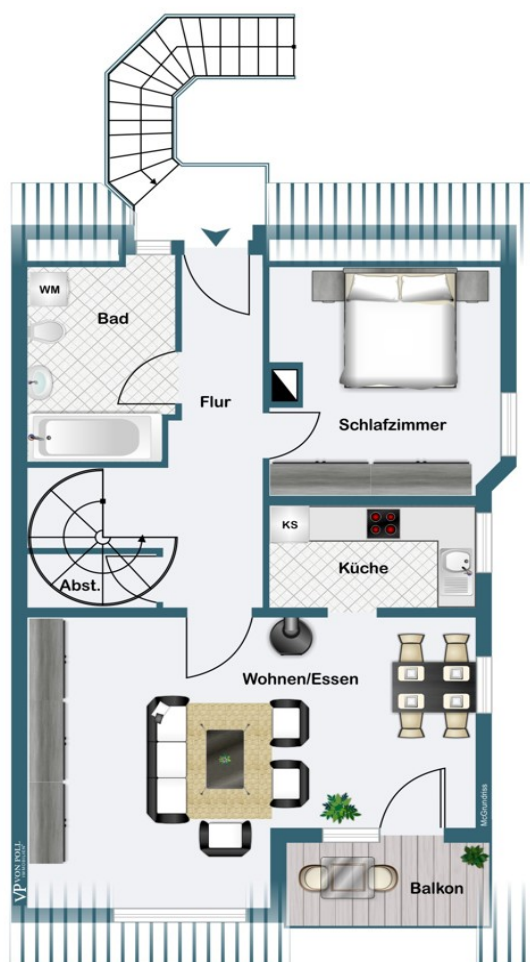
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim**

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25125109 - 91301 Forchheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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