

Forchheim

# Helle Maisonette-Dachgeschosswohnung in gepflegter Doppelhaushälfte mit separatem Zugang

*Número da propriedade: 25125109*



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

**PREÇO DO ALUGUEL: 980 EUR • ÁREA: ca. 74 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

Número da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25125109	Preço do aluguel	980 EUR
Área	ca. 74 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	180 EUR
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Disponibilidade	09.12.2025	Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Piso	1		
Quartos	3		
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1991		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	158.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.08.2026	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim

## O imóvel



### Ihre ImmobilienSpezialisten

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

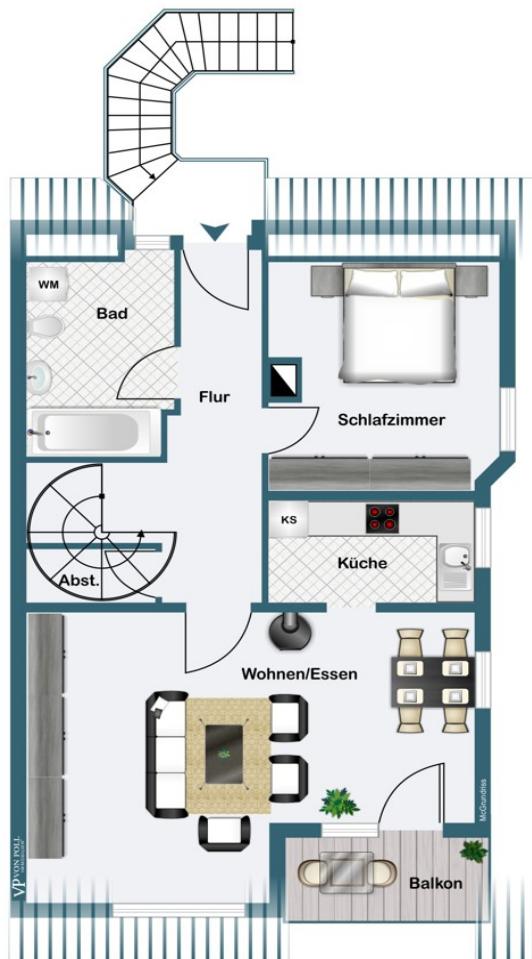
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

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

Número da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim**

## **Tudo sobre a localização**

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 Bahnhofsplatz 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 da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim**

## Outras informações

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 da propriedade: 25125109 - 91301 Forchheim**

## **Pessoa de contacto**

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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