



91301 Forchheim

3,5-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung in Forchheim/Buckenhofen



239.000 €

Kaufpreis

89,4 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Alexandra Harnisch
Tel.: 00499191617444
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	89,4 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Kaufpreis / qm	2.673,38 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.04.2029
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	142.20
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---



Beschreibung

- Erdgeschosswohnung in Forchheim, Buckenhofen
- Baujahr 1968, bietet viel Potenzial zur persönlichen Gestaltung
- Teilweise renovierungsbedürftig, ideal für kreative Köpfe
- Wohnfläche von ca. 94 m², perfekt für Paare oder die kleine Familie
- 3,5 Zimmer, inklusive 2 gemütlicher Schlafzimmer und geräumigem Wohnzimmer
- Badezimmer mit Waschmaschinenstellplatz und separatem WC
- Einbauküche vorhanden
- Überdachter Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Abstellraum in der Wohnung
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Garage und Außenstellplatz
- Sofort verfügbar, bereit für Ihren Einzug und Ihre Träume

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

Lage

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage in Forchheim. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Idylle, die ein echtes Gefühl von Heimat und Geborgenheit vermittelt.

Forchheim selbst bietet eine exzellente Infrastruktur, sodass alle täglichen Bedürfnisse bequem erfüllt werden können. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants sind ebenso vorhanden wie vielfältige Freizeitangebote und kulturelle Einrichtungen. Zudem zeichnet sich der Stadtteil durch seine Nähe zu malerischen Grünflächen aus, welche ideale Rückzugsorte für Erholung und Entspannung bieten.

Eine gut ausgebaute Verkehrsanbindung ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit benachbarter Großstädte wie Nürnberg oder Bamberg. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und die Autobahnanbindung sorgt für hervorragende Mobilität.

Das perfekte Zuhause für Menschen, die das Leben in einer freundlichen, gut vernetzten Stadt schätzen und gleichzeitig die Schönheit der Natur nicht missen möchten.







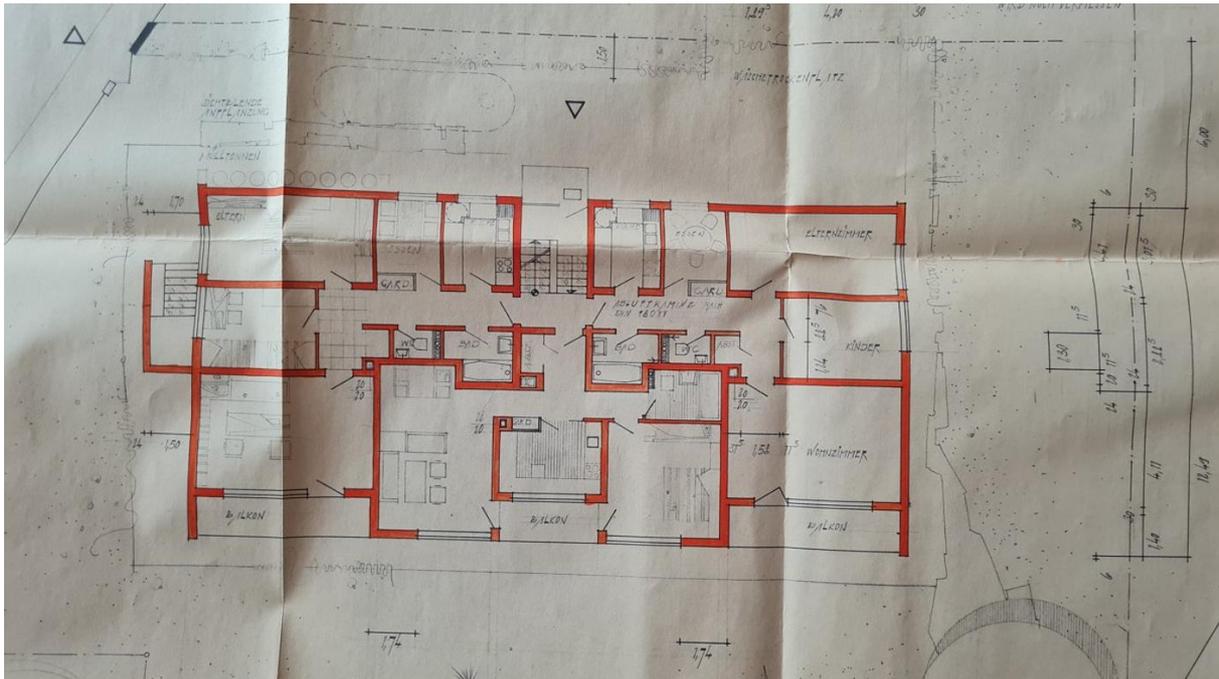
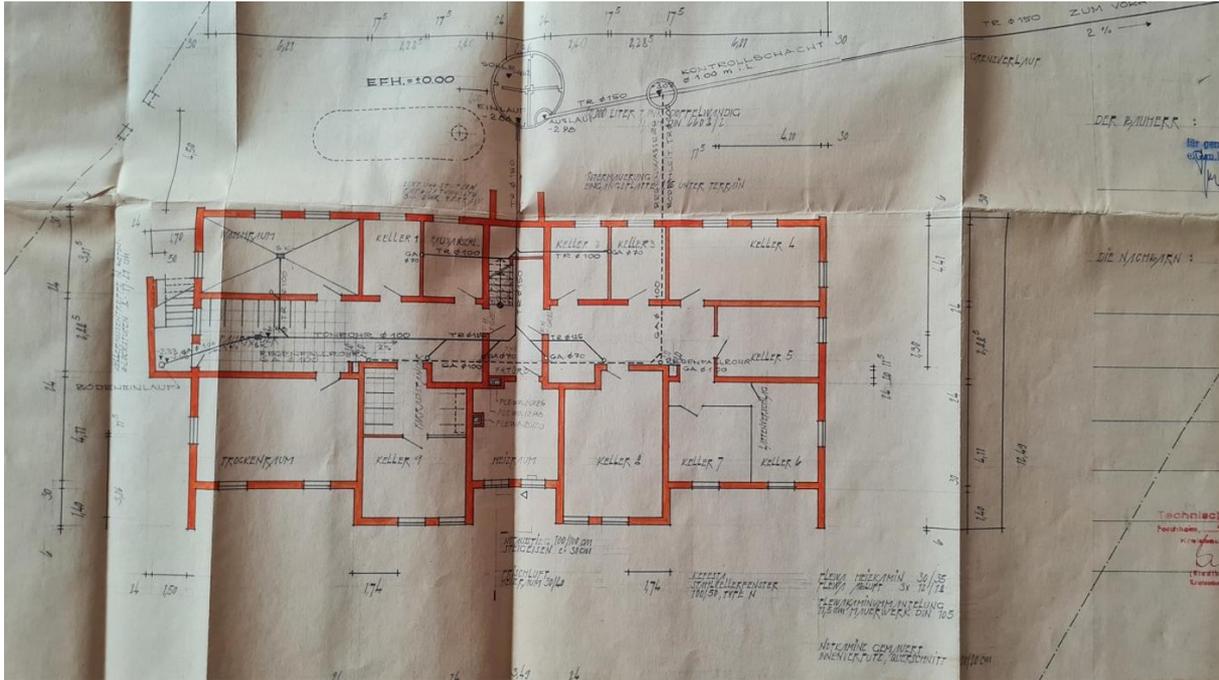














Neubau von 9 Wohnungen in Buckenhofen Block II
Baueigentümer: Verein für Gemeinnütziges Wohnungswesen, Forchheim/Gfr., Höllelinstraße 1

Wohnflächenberechnung nach DIN 283, Blatt 2, Ausgabe Febr. 1962

Wohnung Mitte:		
Wohnzimmer	4,11 x 5,86 =	24,09 qm
Elternschlafz.	4,11 x 4,10 =	16,85 "
Küche	3,49 x 2,60 =	9,07 "
Bad, WC	2,70 x 1,77 ⁵ =	4,79 "
Flur	3,65 x 1,70 + 1,30 x 1,25 + 1,45 x 1,30 - 0,35 x 0,60 =	9,77 "
Balkon	1,40 x 3,49 x 1/2 =	2,45 "
	<u>67,02 qm</u>	
	./. 3%	2,01 "
	<u>65,01 qm</u>	x 3 = 195,03 qm
Wohnung rechts:		
Wohnzimmer	6,21 x 4,11 =	25,52 qm
Elternschlafz.	6,21 x 3,01 ⁵ =	18,72 "
Kinderszimmer	2,88 ⁵ x 4,20 =	12,12 "
Küche	2,65 x 4,41 =	11,69 "
Bad + WC	2,01 x 2,35 + 1,00 x 0,60 =	5,32 "
Flur	1,30 x 2,40 + 1,45 x 0,40 + 4,30 x 1,30 + 1,20 x 2,01 + 0,90 x 0,60 + 1,00 x 0,80 =	15,26 "
Balkon	6,15 x 1,40 x 1/2 =	4,30 "
	<u>92,93 qm</u>	
	./. 3%	2,79 "
	<u>90,14 qm</u>	x 3 = 270,42 qm
Wohnung links:		
Wohnzimmer	6,21 x 4,11 =	25,52 qm
Elternschlafz.	6,21 x 3,01 ⁵ =	18,72 "
Kinderszimmer	2,88 ⁵ x 4,20 =	12,12 "
Küche	2,65 x 4,41 =	11,69 "
Bad + WC	2,01 x 2,35 + 1,00 x 0,60 =	5,32 "
Flur	1,30 x 2,40 + 1,45 x 0,40 + 4,30 x 1,30 + 1,20 x 2,01 + 0,90 x 0,60 =	14,45 "
Balkon	6,15 x 1,40 x 1/2 =	4,30 "
	<u>92,13 qm</u>	
	./. 3%	2,75 "
	<u>89,37 qm</u>	x 3 = 268,11 q
Wohnfläche insgesamt:		733,56

- 2 -

Ohm unbaubarer Raum nach DIN 277	
25,69 x 12,49 x 10,45 =	3353,09 Ohm
0,50 x 12,49 x 25,69 x 1/3 =	53,52 "
	<u>3406,61 Ohm</u>

Krlangen, den 13.4.1966

Der Architekt:
D. + H. ARON
Architekten