



## 91301 Forchheim

PREISWAHNSINN! - Helle 2-Zimmer-Wohnung mit viel Potential im Zentrum von Forchheim.



**112.000 €**

Kaufpreis

**42 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**

Christian Regler

Tel.: 015168401213

[c.regler@pekona.de](mailto:c.regler@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	42 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1923
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	112.000 €
Hausgeld	333,48 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.08.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1923
Wertklasse	F
Endenergiebedarf	182.10
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Dieses Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1923 errichtet und befindet sich in zentraler Lage von Forchheim auf einem ca. 460 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Das Gebäude wurde im Laufe der Zeit mehrfach renoviert und ist in gutem Zustand.

Das Haus besteht insgesamt aus sechs separaten Wohneinheiten mit Wohnflächen von etwa 43-50m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil und bei Bedarf können zwei Garagen mit erworben werden.

Auf jeder Etage befinden sich zwei Wohnungen. Derzeit ist eine der sechs Wohnungen vermietet. Die Wohnungen, je nach Größe können zu einer marktüblichen Kaltmiete von etwa 400-500 € vermietet werden, zuzüglich 50 € für die Garage. Sollten Sie die Wohnung als Kapitalanlage kaufen, können Sie gerne von unserem kostengünstigen Vermietungsservice Gebrauch machen. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

### Wohnungsgrößen im Überblick

- EG rechts: 2 Zimmer, ca. 50 m<sup>2</sup>
- EG links: 2 Zimmer, ca. 44 m<sup>2</sup>
- 1. OG links: 2 Zimmer, ca. 44 m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss rechts: 2 Zimmer, ca. 50 m<sup>2</sup>
- 2. OG rechts: 2 Zimmer, ca. 45 m<sup>2</sup>
- 2. Obergeschoss links: 2 Zimmer, ca. 40 m<sup>2</sup>

### Ausstattung im Überblick:

- + Lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Kochbereich
- + Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, WC und Waschtisch
- + Waschmaschinenanschluss in der Küche/Bad
- + eigener Kellerraum
- + Fahrradabstellraum
- + gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- + Kunststoffisoliertes Glasfenster
- + Gas Zentralheizung



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine freundliche 2-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage von Forchheim, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten und kleinen Mehrfamilienhauses, Baujahr ca. 1923.

Insgesamt teilen sich die ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche in folgende Räumlichkeiten auf: Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Tageslichtbad.

Highlights sind neben der kompakten und durchdachten Grundrissplanung vor allem die hellen Räumlichkeiten mit viel Tageslicht.

In Zeiten unsicherer Finanzmärkte und vergleichsweise immer noch niedriger Zinsen eignet sich die Immobilie ideal als Kapitalanlage. Eine nachhaltige Vermietbarkeit sollte an diesem Standort in unmittelbarer Zentrumsnähe auch gewährleistet sein.

Gerne kann zur Wohnung ein Außenstellplatz für 8.000€ sowie optional das ausbaufähige Dachgeschoss für 15.000€ (aktuell ca. 42 m<sup>2</sup> Nutzfläche) erworben werden.

Um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen, stellen wir Ihnen im Anschluss daran diese Immobilie auch gern bei einem individuellen Besichtigungstermin vor.

## Lage

BESTLAGE FORCHHEIM.

RUHE. NÄHE. LEBENSQUALITÄT.

Kurze Wege - hohe Lebensqualität: Ruhe und Nähe zum Zentrum liegen in Forchheim nur wenige Schritte auseinander.

Auf kurzen Fußwegen erreicht man das Grün des Le Perreux Parks und in 5 Minuten entfernt ist man vom lebendigen Forchheimer Stadtzentrum mit seinen historischen Fachwerkbauten, individuellen Läden und einer vielseitigen Gastrokultur.

Ruhig und trotzdem zentral gelegen verfügt Forchheim über sehr gute Verkehrs- und ÖPNV-Anbindungen. Im direkten Umkreis finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen, wie z.B. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen usw.

Binnen weniger Minuten erreichen Sie die Stadtzentren von Erlangen, Fürth und Nürnberg.

Erlangen ca. 17,0 km

Fürth (Zentrum) ca. 30,0 km

Nürnberg (Zentrum) ca. 35,0 km

Anbindungen:

Bahnhof Forchheim ca. 650 m

S-Bahn ca. 650 m

A73 ca. 2,0 km

## Sonstige Angaben

+ leerstehend



+ Hausgeld 333,48 EUR/mtl.  
> nicht umlagefähige Kosten 49,17 EUR/mtl.  
> Zuführung Instandhaltungsrücklage 83,36 EUR/mtl.















