



91301 Forchheim

Helle Maisonette-Dachgeschosswohnung in gepflegter Doppelhaushälfte mit separatem Zugang

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

980 €

Kaltmiete

74 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Matthias Gebhardt
(Immobilienfachwirt (IHK),
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung
(PersCert®))



www.von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	980 €
Warmmiete	1.160 €
Nebenkosten	180 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	180 €
Gesamtbelastung brutto	1.160 €
provisionspflichtig	✗
Kaution	1.960 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.08.2026
Baujahr (Haus)	1991
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	158.00
Primär-Energieträger	OEL

Allgemeine Infos

Ab-Datum	09.12.2025
Nichtraucher	✓
Zustand	
Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard	
Kamin	✓	
Gartennutzung	✓	

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

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



Beschreibung

Diese freundliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten Doppelhaushälfte und bietet auf rund 74 m² 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.

Lage

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.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2026.
Endenergiebedarf beträgt 158.00 kWh/(m²*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.



VP | VON POLL
IMMOBILIEN



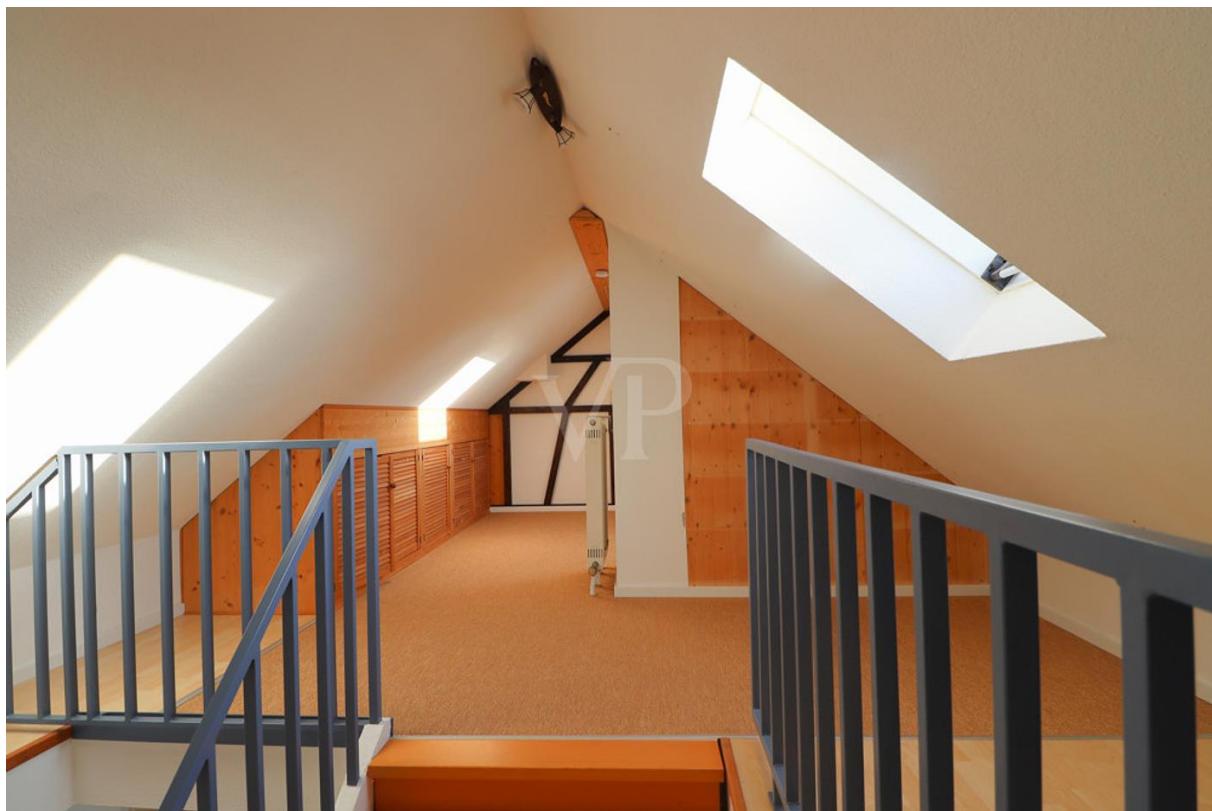
www.von-poll.com

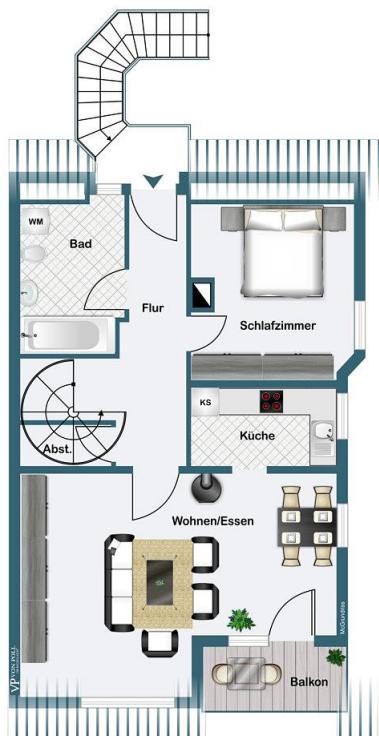












Ihre Immobilienspezialisten

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