



## 91301 Forchheim / Burk

# Architektenhaus mit Einliegerwohnung und Traum-Garten in Top-Lage von Forchheim Burk



**799.000 €**

Kaufpreis

**162 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**867 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Alexandra Harnisch  
Tel.: 00499191617444  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 162 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 55 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche        | 217 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 867 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| separate WCs        | 1                  |
| Balkone / Terrassen | 2                  |
| Terrassen           | 3                  |
| Stellplätze         | 1                  |
| Einliegerwohnung    | ✓                  |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 799.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 4.932,1 €    |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 22.07.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1983        |
| Endenergiebedarf     | 218.80      |
| Primär-Energieträger | OEL         |
| Wertklasse           | G           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |



## Allgemeine Infos

verfügbar ab Kurzfristig

## Zustand

Baujahr 1983

Verkaufstatus offen

Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kamin                  | ✓       |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Stein   | ✓ |
| Fliesen | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|



## Beschreibung

- Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Forchheim, Burk
- Baujahr 1981, massiv gebaut
- Hochwertige Materialien, top gepflegt
- Hanglage am Ortsrand für wunderbaren Ausblick über Forchheim
- Wunderschön angelegter Garten
- Wohnfläche Haupthaus: ca. 138 m<sup>2</sup> (zzgl. Terrassen- und Balkonflächen)
- Wohnfläche Einliegerwohnung ca.: 25 m<sup>2</sup> (zzgl. Terrassenfläche)
- Durchdachter Grundriss
- Drei Terrassen, zwei Balkone
- Moderner Kachelofen (2024 erneuert), Kamin, effiziente Öl-Zentralheizung
- Photovoltaikanlage mit 11 kWp (Baujahr 2011) für nachhaltige Energie
- Wasserenthärtungsanlage
- Modernes Gartenbewässerungssystem
- Einliegerwohnung im Untergeschoss mit separatem Eingang
- Garage mit elektrischem Torantrieb und viel Stauraum im Dach
- Kurzfristig verfügbar
- Einmalige Gelegenheit in einer der schönsten Gegenden Forchheims
- Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in der malerischen Region von Forchheim, speziell im ruhigen und familiären Stadtteil Burk. Als Teil der Fränkischen Schweiz zeichnet sich diese Gegend durch ihre harmonische Kombination aus idyllischer Natur und urbaner Infrastruktur aus. Burk bietet seinen Bewohnern eine freundliche Nachbarschaftsatmosphäre und ist bekannt für seine gute Anbindung an die (historische) Innenstadt von Forchheim, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Hier profitieren Sie von einer ausgezeichneten Lebensqualität: In der Umgebung stehen Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten zur Verfügung. Darüber hinaus verleihen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie kulturelle Veranstaltungen, diesem Stadtteil eine besondere Attraktivität. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen ermöglicht zudem eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Großstädte. Dieses Wohngebiet vereint somit Ruhe und Naturnähe mit den Vorzügen einer gut entwickelten städtischen Infrastruktur.





















