+++RESERVIERT+++ TOLLE ERDGESCHOSSWOHNUNG IN BESTLAGE MIT PRIVATEM GARTEN UND VIELEN EXTRAS!

Preise & Kosten

Freitext Preisbeschreibung	Sorry zu spät, die Wohnung ist bereits verkauft!
Kaufpreis	389.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Stellplatzkaufpreis Carport	25.000,- €
Anzahl Carports	1
Käufercourtage	4,760% des Kaufpreises, inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Traumhaftes Ambiente in Top-Lage!
Eines vorweg: Wenn Sie ein drittes Zimmer wünschen, ist dies baulich unkompliziert realisierbar. Die Räume sind veränderbar. Optional könnte im jetzigen Wohnzimmer eine weitere Wand mit Tür verbaut werden und schon ist es eine -3-Zimmer-Wohnung.
Lichtdurchflutete 2½-Zimmer Erdgeschosswohnung mit circa. 105 m² Wohnfläche in einer sehr modernen und gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 2005. Lebensqualität auf einer Ebene durch komfortables Wohnen mit minimalen Schwellen beginnend beim Carport und Einfahrt über die Eingangstür bis hin zum Badezimmer. Die Wohnung ist mit einem hellen und hochwertigen Laminat ausgestattet. Das Objekt ist in einem sehr guten Zustand und wurde fortlaufend instandgehalten. Gleich im Eingangsbereich befindet sich ein separates Gäste-WC, gleich daneben eine Abstellkammer mit Regalen. Das traumhafte Wohnzimmer mit seinen großen Fenstern ist der perfekte Ort zum Entspannen, bietet freien Blick in Ihren eigenen Garten und mit wenigen Schritten sind Sie auf Ihrer überdachten Terrasse und im Grünen.

Größe & Zustand

Wohnfläche	105 m^2
Zimmer	2,50
Zustand	Neuwertig
Alt-/Neubau	Neubau
Baujahr	2005
Haustiere	Ja
Nichtraucher	Nein



Ein eigener und überdachter Carport sowie ein Stellplatz befinden sich direkt am Haus, zudem gibt es ausreichende weitere Parkmöglichkeiten vorm Haus. Weiß gefliestes, modernes und „zeitloses“ Bad mit Tageslichtfenster, Wanne, separater Duschkabine, WC und Bidet. Waschmaschinenanschluss gibt es sowohl im Master-Bad als auch im Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss. Es gibt im Untergeschoss einen eigenen Keller, einen Fahrradraum sowie einen großen Trockenraum. Über einen sehr kurzen Weg ist fußläufig der befestigte Rad- und Wanderweg direkt an der Wiesent erreichbar. Über diesen Weg können Sie auch das Klinikum erreichen. Ideal für Ihre Freizeitaktivitäten.
ALLES IN ALLEM: Eine bärenstarke Wohnung mit vielen Extras in absoluter Bestlage!
Kaufpreis VHB € 354.000,00 plus 2 Stellplätze € 25.000,00 = € 379.000,00
Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung dieser Immobilie haben, setzen Sie sich bitte über das Kontaktformular mit uns in Verbindung, wir melden uns dann bei Ihnen.

Ausstattung

Grobe Differenzierung	gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Carport
Barrierefrei	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Abstellraum	Ja
Fahrradraum	Ja



Kreditvoranfrage mit entsprechendem Scoring innerhalb von 48 Stunden. Finanzierungsvermittlung mit ReuterImmoService. Gerne erstellen wir für Sie einen Finanzierungsvorschlag zum Kauf Ihrer Immobilie.
.

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Energieverbrauchkennwert	41kWh/m²a
Energieeffizenzklasse	A



Lage

DIESE ABSOLUTE BESTLAGE LÄSST WIRKLICH KEINE WÜNSCHE OFFEN:
Verkehrsberuhigte Zone, sehr ruhige Lage und doch so stadtnah. Bevorzugte Wohnlage nahe dem Klinikum, Bahnhof-S-Bahn, Stadtzentrum, Kellerwald, Stadtpark, Kita, Schule, Kirche u.v.m. Die Wiesent mitsamt einem ausgebautem Rad-/Wanderweg ist fußläufig erreichbar. Großer Supermarkt und kleinere Mall fußläufig erreichbar. Forchheim-Reuth als Tor zur Fränkischen Schweiz. Sehr gute Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen des tägl. Bedarfs direkt vor Ort. Sehr gutes ÖPNV-Verkehrsnetz. Hervorragende Verkehrsanbindung zur BAB vorhanden.
FORCHHEIM: die malerische Stadt, erstmals 805 erwähnt, ist nicht nur der Eingang zur Fränkischen Schweiz, sondern bietet auch eine Vielzahl von Abwechslungen. So ist der „schönste Adventskalender der Welt“ am Forchheimer Rathaus alle Jahre genauso gefragt, wie das berühmte Annafest im Kellerwald. An Sehenswürdigkeiten bietet der Ort viele mittelalterliche Bauten, wie die Kaiserpfalz mit dem Archäologie-Museum, die Festungsmauer und das Rathaus.



Erfahren Sie die Stadt Forchheim mit ihren tollen Einkaufsmöglichkeiten und die Vielfalt der Franken in Kultur und Brauchtum in gepflegter Gastlichkeit und herrlicher Landschaft..



Ausstattung

- Stein auf Stein Hauskörper mit Wärmedämmverbundsystem
- Insgesamt 2½ Zimmer mit circa 105 m² Wohnfläche
- Ruhige, bevorzugte Wohnlage in verkehrsberuhigter Zone
- Überdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- Kfz.-Parkflächen, Gebäude und Wohnung weitestgehend barrierefrei
- Energieffizienz-70-Standard
- Überdachter Carport
- SAT-Kabelanschluss
- Moderne Einbauküche mit E-Geräten
- Kalk-/Wasser-Filteranlage in der Küche
- Gas Zentralheizung mit weiß lackierten Flachheizkörpern
- Sicherheitshaustür
- Eigener Hausmeisterdienst für Hausordnung und Schneeräumen
- Separates Gäste-WC
- Separater Abstellraum
- Schallentkoppelte Fußbodenkonstruktion
- Rauchmelder in Schlaf- und Wohnraum
- Fußbodenaufbau mit Wärme- und Trittschalldämmung
- Innentüren sanft schließend
- Innen- und Außenstellplatz für Fahrräder

.



Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche oder mündliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Die ausgewiesene Maklercourtage für den Käufer ist verdient und fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Informationen zu Leistungen, Verfügbarkeiten und Serviceangeboten von Dritten sind unverbindlich und ohne Gewähr. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritter erteilten Informationen aber ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Wir sind auch für den Eigentümer/Verkäufer tätig. Die Angaben zur Wohnfläche haben wir nicht überprüft.

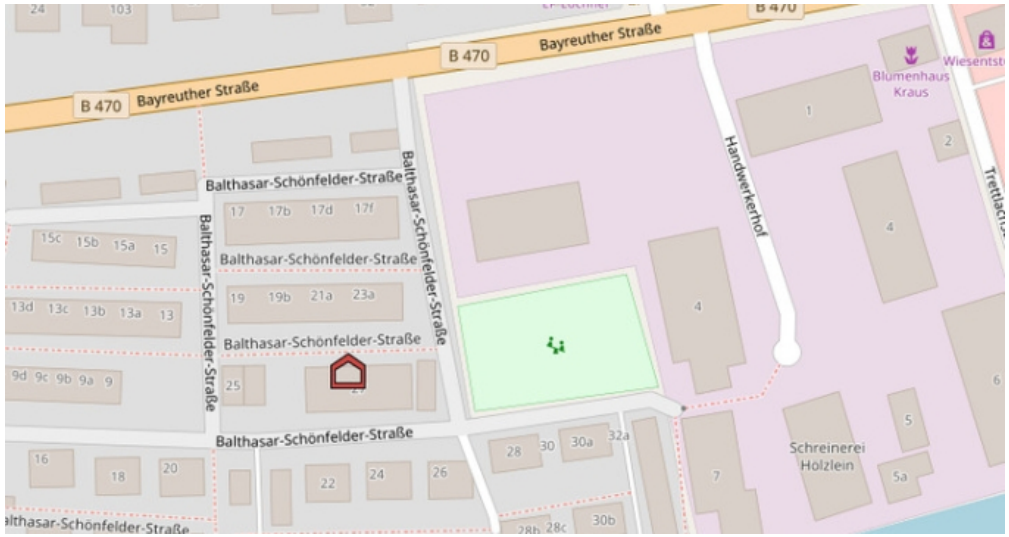


Die Angabe zur Gartenfläche ist geschätzt. Inwieweit und ob eine Baugenehmigung geändert wurde, entzieht sich unserer Kenntnis. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen..





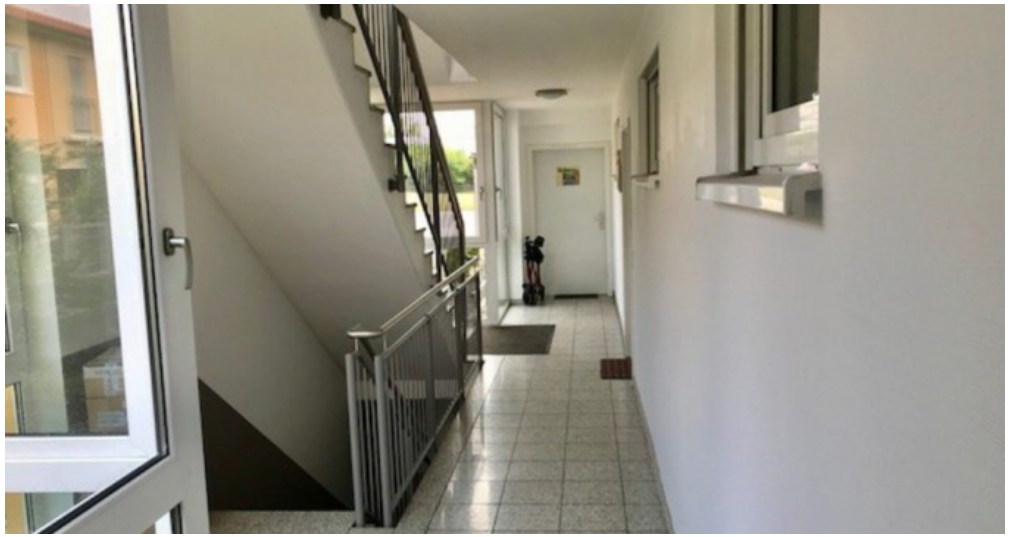




Mikro-Ansicht



Makro-Ansicht






Eigener Garten



Gartenhütte



www.reuterimmo.com

Ihr Ansprechpartner

Claudia Zorger
PETER REUTER IMMOBILIEN SERVICE
Neuhauser Hauptstraße 17
91325 Adelsdorf

Telefon Durchwahl	+49 9195 88 99 841
Mobil	+49 1522 3676621
Webseite	http://www.reuterimmo.com