



## 91301 Forchheim

Viel Platz ... viel Komfort ...  
ein Paradies für Ihre Familie



**725.000 €**

Kaufpreis

**226 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**436 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

t.kern@huefner-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 226 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 40 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 436 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 10                 |

### Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 725.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1982 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1982 |
|---------|------|



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein modernisiertes Wohnhaus mit viel Platz ...  
ideal geeignet für Ihre Familie ...  
für Eltern und Großeltern ...  
für zwei Familien ...  
oder als Wohnhaus mit Büro und separatem Eingang ...

Das Wohnhaus hat seinen Ursprung im Jahr 1982 und verfügt über eine stattliche Abmessung von 9,4 Meter mal ca. 11,6 Meter. Es wurde im Jahr 1997 aufwendig modernisiert und seitdem ständig gehegt sowie gepflegt. Die letzte Modernisierung bzw. Wertverbesserung fand im Jahr 2021 statt. Somit präsentiert es sich Ihnen in einem modernen Zustand.

Das Anwesen wird Ihnen bestimmt wegen dem durchdachten Raumkonzept, der guten Ausstattung und den vielen Extras gefallen.

Die Aufteilung:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer ca. 23,6 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 13,8 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 14,5 m<sup>2</sup>  
1. Kinderzimmer ca. 10,0 m<sup>2</sup>  
2. Kinderzimmer ca. 8,2 m<sup>2</sup>  
Flur ca. 8,2 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 1,2 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 5,0 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 22 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Wohnzimmer ca. 23,6 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 13,8 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 14,5 m<sup>2</sup>  
1. Kinderzimmer ca. 10,0 m<sup>2</sup>  
2. Kinderzimmer ca. 8,2 m<sup>2</sup>  
Flur ca. 8,2 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 1,2 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 5,0 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 11,0 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss:

Wohnzimmer ca. 25,1 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 15,0 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 5,8 m<sup>2</sup>  
Flur ca. 3,5 m<sup>2</sup>  
Heizung ca. 10,7 m<sup>2</sup>  
Kellerraum ca. 14,0 m<sup>2</sup>  
Waschküche ca. 5,2 m<sup>2</sup>  
Treppenhaus ca. 6,2 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

2 komfortable Wohneinheiten und  
zusätzliche Einliegerwohnung im Souterrain

angenehm helle Räume



dekorative Wandapplikationen im Wohnbereich EG  
Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollläden  
offene Küche im Erdgeschoss  
2 hochwertige Einbauküchen  
hochwertige Bodenfliesen in Marmoroptik, teilweise Laminat- oder Teppichboden  
gehobene Sanitärausstattung mit dekorativen Fliesen, Badewanne und Fenster  
ausgebautes Dachgeschoss  
großzügiger Balkon im Obergeschoss

sichtgeschützte Terrasse mit Markise  
gepflegter Garten mit Aufstellpool inkl. Wärmepumpe

gute Parkmöglichkeiten:  
3 Stellplätze für PKW  
mit zusätzlichem Gartenhaus für Fahrräder

Flachheizkörper mit Thermostat

und eine neue, energiesparende Gaszentral- Heizung (2021) - sehr effizient mit Brennstoffzelle für Heizung und Strom

Weitere Angaben mit Bildern erhalten Sie gerne auf Anfrage.

## Lage

---

idyllisch und reizvoll  
zwischen Bamberg und Erlangen  
am Eingangstor zur Fränkischen Schweiz  
in Forchheim  
naturnah und familienfreundlich  
im bevorzugten Stadtteil Buckenhofen  
in einer ruhigen Seitenstraße

Buckenhofen bietet Ihnen eine gute Infrastruktur.

Dort finden Sie:

Fachgeschäfte, Restaurants, Ärzte, Apotheke, Spielplatz, Kindergarten und eine Grundschule sowie eine gute Nahverkehrsanbindung nach Forchheim durch Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe.

In Forchheim gibt es alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weiterführende Schulen, Praxen, Schwimmbad, Kino und Bahnhof.

Gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz -  
nach Erlangen sind es ca. 20 km - nach Bamberg ca. 25 km und nach Nürnberg ca. 40 km

## Sonstige Angaben

---

Energieverbrauchsausweis vom 14. August 2023 mit folgenden Angaben: V, 128,1 kWh, Erdgas H,  
Baujahr Gebäude 1982, Baujahr Wärmeerzeuger 2021, Gebäudenutzfläche 307,2 m<sup>2</sup>, D













