

Forchheim

# Halbes Haus Kellerwald

Property ID: 25125071



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

RENT PRICE: 1.450 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

## At a glance

|                      |            |                               |                                                |
|----------------------|------------|-------------------------------|------------------------------------------------|
| Property ID          | 25125071   | Rent price                    | 1.450 EUR                                      |
| Living Space         | ca. 105 m² | Additional costs              | 300 EUR                                        |
| Rooms                | 3          | Modernisation / Refurbishment | 2024                                           |
| Bedrooms             | 2          | Condition of property         | Completely renovated                           |
| Bathrooms            | 2          | Construction method           | Solid                                          |
| Year of construction | 1991       | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen |

Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption                             | 158.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 05.08.2025      | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1991                           |

Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

## The property



Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

## The property



Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

## The property



Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

## The property



Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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

Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim | [forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)

Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

## A first impression

Eine moderne Maisonette-Wohnung mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung steht zur Miete. Die im Jahr 1991 erbaute Immobilie wurde 2024 umfassend modernisiert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

Zwei elegante Bäder und die moderne Einbauküche sind für Anspruchsvolle ein Muss.

Die hochwertige Verarbeitung und durchdachte Raumaufteilung sind bereits beim Betreten der Wohnung spürbar. Die Böden sind mit elegantem Parkett und großformatigen Fliesen ausgestattet, die eine einladende und moderne Wohnatmosphäre schaffen. Auf zwei Etagen verteilt, verfügt die Wohnung über drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die ideal für Paare oder kleine Familien geeignet sind.

Die beiden modernisierten Badezimmer, ebenfalls im Jahr 2024 erneuert, bieten hohen Komfort: Das obere Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das untere eine ebenerdige Dusche bietet. Die zeitgemäße Gestaltung und die Verwendung hochwertiger Materialien sorgen für ein angenehmes Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist die vollständig erneuerte Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Sie bietet optimale Bedingungen für Kochbegeisterte und ist offen mit dem großzügigen Wohnbereich verbunden. Die Küche kann für eine monatliche Rate von 50,00 € gemietet werden. Der Wohnbereich wird zudem durch einen Kamin ergänzt, der nicht nur eine gemütliche Atmosphäre schafft, sondern auch als praktische Ergänzung zur Zentralheizung dient.

Von der Wohnküche aus gelangt man direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Hier gibt es genügend Platz für eine Sitzgruppe und Pflanzen, um eine persönliche Wohlfühloase zu gestalten.

Es besteht die Möglichkeit, optional eine Garage anzumieten. Die Terrasse und der Außenbereich werden erneuert und in Form gebracht.

Diese Maisonette-Wohnung ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Mieter, die modernes Wohnen und Komfort in einer attraktiven Lage suchen.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst vereinbart werden kann, wenn eine

Selbstauskunft vorliegt.

Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

## Details of amenities

- Holzparkettboden
- Einbauküche kann für eine monatliche Rate von 50,00 € gemietet werden
- begehbare Dusche im Souterrain
- Badewanne im EG-Badezimmer
- Kachelofen
- 1 x Garage kann optional angemietet werden
- Gartennutzung möglich

Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

## All about the location

Die Adresse liegt in einer begehrten Lage Forchheims, ruhig mit guter Infrastruktur. Eine Besonderheit der Lage ist die Nähe zu den Forchheimer Kellern, die ein beliebtes Ziel für gesellige Treffen sind und eine schöne Verbindung zur fränkischen Kultur bieten.

Der nahe Wald bietet ein weitläufiges Wegenetz für Wanderer, Jogger und Radfahrer.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Die Autobahn A73 ist schnell erreichbar, und der Bahnhof Forchheim, etwa 2 Kilometer entfernt, bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Bamberg, Erlangen und Nürnberg. Zudem sorgen Buslinien und Radwege für eine gute Mobilität innerhalb der Stadt. In der Umgebung finden sich Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten.

Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.8.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 158.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25125071 - 91301 Forchheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)