





Eckdaten

Baujahr	***2018***
Zustand	***Neuwertig***

Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Fernwärme***
Fahrstuhl	***Personen***
Stellplatzart	***Tiefgarage***
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	***Keller***
Fahrradraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***09.02.2030***
Energiekennwert	***126.70 kWh/(m²*a)***
Energieträger	***HOLZ***
Energieeffizienzklasse	***D***
Baujahr	***2019***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Forchheim liegt idyllisch zwischen Nürnberg und Bamberg und verbindet historisches Flair mit moderner Lebensqualität auf besondere Weise. Die charmante Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, kleinen Gassen und lebendigen Plätzen verleiht der Stadt ein gewachsenes, authentisches Ambiente mit hoher Aufenthaltsqualität.

Gleichzeitig bietet Forchheim eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, vielseitiger Gastronomie sowie einem breiten kulturellen und gesellschaftlichen Angebot. Die Stadt vereint damit städtisches Leben und Kleinstadtcharme in idealer Balance.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Zentren wie Nürnberg und Bamberg. Auch die naturnahe Umgebung trägt wesentlich zur hohen Lebensqualität bei: Die Fränkische Schweiz mit ihren Wäldern, Felsenlandschaften und Wanderwegen liegt direkt vor der Tür und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung.

Forchheim steht damit für eine seltene Kombination aus historischem Charakter, Nähe zu den großen Städten und naturnahem Wohnen – ein Standort mit hoher Wohn- und bleibender Wertqualität.

Objektbeschreibung

Die historische Spinnerei in Forchheim, erbaut um 1890, wurde mit viel architektonischem Feingefühl und höchstem Qualitätsanspruch in ein außergewöhnliches Wohnensemble transformiert. Die heutigen „CottonLofts“ vereinen eindrucksvoll den industriellen Charakter der Vergangenheit mit modernem, exklusivem Wohnkomfort und schaffen so eine Immobilie mit einzigartiger Identität.

Im Rahmen der umfassenden Revitalisierung wurde das ursprüngliche Dach entfernt und durch ein zusätzliches, neu geschaffenes Geschoss ersetzt. In dieser exklusiven Aufstockung befindet sich die angebotene 3-Zimmer-Penthousewohnung. Das gesamte Ensemble ist um einen offenen Innenhof konzipiert, wobei die Wohnungen über umlaufende Laubengänge erschlossen werden – ein architektonisches Konzept, das Offenheit und besondere Wohnqualität verbindet.

Bereits der repräsentative Eingangsbereich setzt ein hochwertiges Statement: stilvoll gestaltet, videoüberwacht und mit moderner Klingelanlage ausgestattet, vermittelt er Sicherheit und Eleganz. Ein separater Raum für die Briefkastenanlage ermöglicht eine geschützte und trockene Paketzustellung. Ergänzt wird das Angebot durch abgeschlossene Fahrradabstellräume im Gemeinschaftsbereich. Die Wohnung ist sowohl über einen Aufzug als auch über ein gepflegtes

Treppenhaus komfortabel erreichbar.

Wohnungsbeschreibung:
Im 3. Obergeschoss angekommen, betreten Sie die Wohnung über einen großzügigen Eingangsbereich, der unmittelbar die besondere Qualität der Immobilie erkennen lässt. Von hier aus erschließen sich alle Räume auf elegante und durchdachte Weise.

Die gesamte Wohnung ist von einem außergewöhnlich großzügigen Raumgefühl geprägt: In allen Bereichen – einschließlich der Schlafzimmer – sorgen eine Deckenhöhe von ca. 2,90 m sowie bodentiefe Fenster- und Türelemente mit ca. 2,50 m Höhe für ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Diese architektonische Gestaltung zieht sich konsequent durch die gesamte Einheit und verleiht jedem Raum eine besondere Großzügigkeit.

Die beiden Schlafzimmer liegen ruhig im privaten Bereich der Wohnung und bieten jeweils direkten Zugang zur weitläufigen Terrasse. Auch hier unterstreichen die großflächigen Fenster den hochwertigen Charakter der Immobilie. In allen Wohn- und Schlafräumen wurde ein edler Vinylboden in Holzoptik verlegt, der eine warme und zugleich elegante Wohnatmosphäre schafft.

Das modern gestaltete Badezimmer fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet eine großzügige Dusche, WC, Waschtisch mit Spiegel sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Die gesamte Wohnung wurde im Zuge der Aufstockung in den Jahren 2018/2019 neu geschaffen und erfüllt höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Großzügige Raumverhältnisse, eine klare architektonische Linienführung sowie der unmittelbare Zugang zur Terrasse über großformatige Schiebe- und Drehtüren verleihen diesem Bereich eine besondere Wohnqualität. Der bereits vorgesehene Küchenbereich fügt sich nahtlos in das offene Raumkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für die Umsetzung einer hochwertigen Traumküche nach persönlichen Ansprüchen.

Außenbereich:
Die ca. 108 m² große Terrasse dieser Penthouse-Wohnung stellt ein außergewöhnliches Highlight dar und verleiht der Immobilie eine besondere Exklusivität. Mit ihrer Ausrichtung nach Osten, Norden u. Westen eröffnet sie ein beeindruckendes Panorama sowie ein Gefühl von Weite und Ruhe, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Bereits beim Betreten entfaltet sich ein eindrucksvoller „Wow-Effekt“: Die großzügige Fläche, die erhöhte Lage sowie der freie Blick über das historische Ensemble schaffen eine fast schwebende Atmosphäre. Die Terrasse erweitert den Wohnraum auf elegante Weise ins Freie und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von stilvollen Lounge-Bereichen bis hin zu einem großzügigen

Essplatz im Freien für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende.

Ein besonderer Vorteil ergibt sich aus der über Eck verlaufenden Gestaltung der Terrasse, die sich harmonisch an zwei Seiten der Wohnung anschmiegt. Dadurch finden sich zu jeder Tageszeit sowohl sonnige als auch angenehm schattige Bereiche – ideal, um je nach Jahreszeit und persönlicher Vorliebe den perfekten Platz im Freien zu wählen.

Die fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich wird durch die bodentiefen Fensterfronten zusätzlich verstärkt und sorgt für ein außergewöhnlich offenes Wohngefühl. Ob beim ersten Kaffee am Morgen im sanften Licht des Sonnenaufgangs, beim entspannten Verweilen in einem schattigen Rückzugsbereich oder bei gemütlichen Stunden in privater Atmosphäre – dieser Außenbereich bietet zu jeder Tageszeit ein besonderes Erlebnis.

Ausgestattet mit hochwertigen Terrassenplatten, Stromanschluss sowie einem frostsicheren Außenwasseranschluss erfüllt die Terrasse höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Ausstattung

Zum Schutz der Privatsphäre des Kunden werden nicht alle Innenaufnahmen öffentlich gezeigt. Eine virtuelle 360°-Besichtigung kann jedoch gerne auf Anfrage bereitgestellt werden.

- 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung

- ca. 108 m² große Terrasse (Ost- Nord- Westausrichtung)

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

- Bodentiefe Fenster und Türen (ca. 2,50 m Höhe)

- Deckenhöhe ca. 2,90 m

- Vinylboden in Holzoptik in den Wohn- und Schlafräumen

- Modernes Badezimmer mit Dusche, Dusch-WC, Waschtisch und Badewanne

- Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Bad

- Glasfaser in der Wohnung

- Elektrische Außenjalousien

- Insektenschutz an Fenstern und Türen

- Strom- und frostsicherer Wasseranschluss auf der Terrasse

- eigenes abschließbares Kellerabteil (ca. 15m²)

- Hochwertige Terrassenplatten

- Aufzug im Gebäude

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Kameraüberwachung

- Separater Raum für Briefkästen und Paketzustellung

- Fahrradabstellräume im Gemeinschaftsbereich

- Tiefgaragenstellplatz (großzügig geschnitten) muss dazugekauft werden (22.000 EUR)

Sonstiges

Geldwäschegesetz:
Als Immobilienmakler sind wir verpflichtet nach § 2 und § 10 Geldwäschegesetz (GwG) bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners (Käufer und Verkäufer) festzustellen und zu überprüfen.
Wir müssen deshalb bei natürlichen Personen, nach § 11 GwG, die Daten mittels einer Kopie Ihres Personalausweises festhalten.
Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht.
Das Geldwäschegesetz fordert, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen für fünf Jahre aufbewahren muss.

Hinweis: Zur optimierten Darstellung können einzelne Bilder mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet oder visualisiert worden sein.

Sie möchten einen Finanzierungsvergleich ?

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne nehmen sich unsere Fachleute (bankenunabhängig) Zeit für Sie. Sie werden von den Konditionen und Möglichkeiten überrascht sein !

Ihr Nachbar, ein Verwandter, ein Arbeitskollege oder Ihr Sportsfreund möchte eine Immobilie verkaufen ? Unsere Liste an interessierten Käufern ist groß.

In beiden Fällen belohnen wir Sie mit einer lukrativen TIPP-Geber-Provision !
Rufen Sie uns unter 09194 / 795 66 11 an oder mailen Sie uns info@bartosch-immobilien.com

Weiterhin suchen wir bebaubare Grundstücke von 250 bis 250000 m².
Ebenfalls kaufen wir sanierungsbedürftige Ein- und Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen.

Sprechen Sie uns an - wir reagieren und bezahlen schnell.

Es gelten Die AGB's von BARTOSCH Immobilien.
Alle Angaben beruhen sich auf Aussagen des Vermieters/Verkäufers/Eigentümers oder eines Dritten.
Der Makler übernimmt keine Haftung - Irrtum vorbehalten !


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien





Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net

Penthousewohnung mit Dachterrasse

