



90537 Feucht

Charmante Dachgeschosswohnung – modernisiert, gepflegt, sofort einziehen



119.000 €

Kaufpreis

33,27 m²

Wohnfläche

12 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	33,27 m ²
Nutzfläche	12 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1956
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	119.000 €
Hausgeld	160 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl. Ust.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.03.2029
Baujahr (Haus)	1956
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	202.00



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Ca. 33,27 m² Wohnfläche mit optimaler Raumaufteilung
 Helles Wohnzimmer und separates Schlafzimmer
 Einbauküche mit Tageslichtfenster
 Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
 Umfassende Sanierung der Wohnung im Jahr 2011
 Wärmedämmung der Fassade und des Daches
 3fach verglaste Kunststofffenster
 Moderne Flachheizkörper (2011 erneuert)
 Laminatboden in Wohn- und Schlafbereich
 Pflegeleichte Fliesen in Küche und Bad
 Abschließbarer Schuppen im Innenhof
 Eigenes Kellerabteil mit Strom- und Lichtanschluss
 Separater Waschmaschinenplatz mit eigenem Stromanschluss in der Waschküche
 Großer Innenhof mit zahlreichen Stellplätzen für die Hausgemeinschaft
 Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten
 Attraktive Wohnlage mit kurzer Entfernung zur S-Bahn, Einkaufsmöglichkeiten und allen
 Einrichtungen des täglichen Bedarfs



Beschreibung

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung mit 33,27 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen sehr guten Modernisierungsstand. Sie eignet sich ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger.

Die Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, eine Einbauküche mit Fenster sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken und Tageslicht.

Im Jahr 2011 wurde die Wohnung umfassend saniert. In diesem Zuge wurden unter anderem die Heizkörper erneuert, moderne 3fach verglaste Fenster eingebaut und die Wohnräume mit Laminat ausgestattet. Küche und Bad sind zeitlos gefliest. Die Fassade und das Dach sind wärmegeklämt.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten verfügt über einen großen Innenhof, in dem den Bewohnern ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- * ein abschließbarer Schuppen im Innenhof,
- * ein Kellerabteil mit Strom- und Lichtanschluss,
- * ein eigener Waschmaschinenplatz in der gemeinschaftlichen Waschküche mit separatem Stromanschluss.

Diese attraktive Dachgeschosswohnung verbindet eine praktische Ausstattung, einen gepflegten Zustand und zahlreiche zusätzliche Nutzflächen zu einem überzeugenden Gesamtpaket – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Feucht – in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Anliegerstraße in angenehmer Wohnlage. Die hervorragende Infrastruktur und die kurzen Wege machen diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Der S-Bahnhof Feucht ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet mit den Linien S2 und S3 eine schnelle Anbindung an die Nürnberger Innenstadt sowie in die umliegenden Gemeinden. Auch mehrere Busverbindungen stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Für Autofahrer sind die Autobahnen A6, A9 und A73 in wenigen Minuten erreichbar. (Bahnhof)

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Dazu zählen unter anderem REWE, EDEKA Eimer sowie NORMA. Darüber hinaus bietet der Ortskern von Feucht zahlreiche Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants.

Es gibt eine hervorragenden Bildungsinfrastruktur. Die Grund- und Mittelschule Feucht befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso sind Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen schnell erreichbar. (feucht.de)

Feucht ist zudem für seinen hohen Freizeit- und Erholungswert bekannt. Die weitläufigen Wälder des Lorenzer Reichswaldes, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote bieten beste Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zur Metropolregion Nürnberg macht diesen Standort besonders begehrt.

Sonstige Angaben



Das Hausgeld beträgt monatlich 160,00 Euro. Dieses beinhaltet:
Die gesamten Rücklagen liegen bei ca. 109.000,00
Sanierung des Treppenhauses und Elektrosteigleitungen 2025/2026
Wohnfläche der 2-Zimmer Wohnung 33,27 m²
Schuppen: ca. 2m x 2,30m = ca. 4,60 m²
Kellerraumgröße: ca 2 m x 4,5 m = ca. 9 m²













