



## 90537 Feucht

Charmante Dachgeschosswohnung – modernisiert, gepflegt, sofort einziehen



**119.000 €**

Kaufpreis

**36 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**12 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Longworth Immobilien GmbH & Co. KG**

Tel.: 004991192380032  
[anfrage@longworth-immo.de](mailto:anfrage@longworth-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 36 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche   | 12 m <sup>2</sup> |
| 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 ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Ca. 36 m<sup>2</sup> 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 36 m<sup>2</sup> 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 36m<sup>2</sup>  
Schuppen: ca. 2m x 2,30m = ca. 4,60 m<sup>2</sup>  
Kellerraumgröße: ca 2 m x 4,5 m = ca. 9 m<sup>2</sup>





















