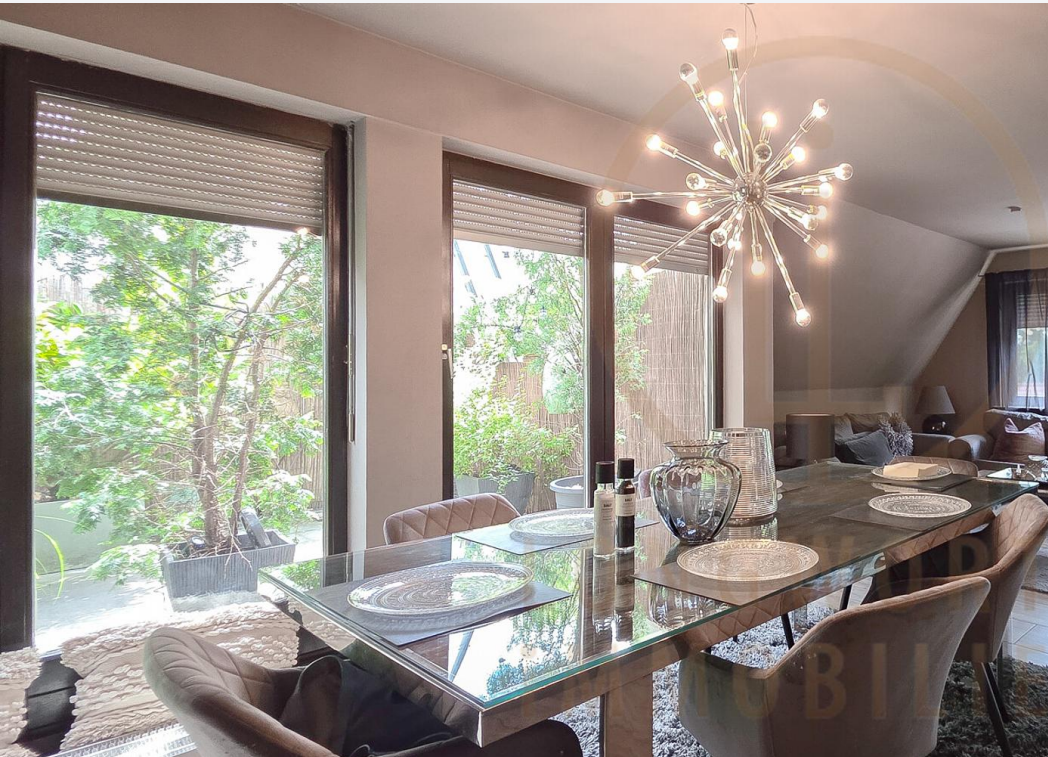




90537 Feucht

Außergewöhnliche Maisonette mit uneinsehbarer 30 m² großer Dachterrasse.



489.000 €

Kaufpreis

147 m²

Wohnfläche

14 m²

Nutzfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	147 m ²
Nutzfläche	14 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	2
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Haustiere	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	489.000 €
Hausgeld	595 €
Aussen-Courtage	2,38%, inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.08.2028
Baujahr (Haus)	1982
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	194.40



Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung selbst ist in vier geschlossene Räume unterteilt, die sich ideal für eine Familie oder für Paare eignen, die viel Platz benötigen. Sie verfügt über drei Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltung lassen. Das große Wohnzimmer mit Zugang zur Küche und großer Terrasse ist das Herzstück der Wohnung.

Verglasung am Gebäude überall 2-fach
 Gasheizung wurde 2001 erneuert; Fassade gedämmt;
 Solar/PV Genehmigungen liegen vor
 Klimaanlage – Genehmigungen liegen vor
 Großzügige Außenflächen: riesige Süd-West-Terrasse
 Praktischer Kellerraum, mit viel Aufbewahrungspotenzial, sowie ein Waschmaschinen/Trocknerraum und Fahrradkeller.
 Einbauküche mit hochwertigen Geräten
 Großer Stellplatz
 Fliesen in dritten Stock erneuert 2020
 Vinyl im vierten Stock
 Sanierung der Bäder 2016



Beschreibung

Diese stilvolle Maisonette auf 2 Etagen verbindet hochwertiges Wohnen mit sinnvoller Wohnraumaufteilung.

Die Maisonette bietet Platz und Flair für junge Familien und anspruchsvolle Paare, die Stil, Komfort und Flexibilität schätzen, sowie Werte wie Qualität, Gemütlichkeit und moderne Wohnkultur lieben. Sie kann nach Absprache mit den momentanen Eigentümern ab September bezogen werden.

Hier geht es zur virtuellen Tour:

<https://tour.giraffe360.com/1cbf290c71b24e8b9430a51b95d7c34e>

Mit einer Wohnfläche von ca. 147 m² und der 30 m² großen Terrasse (wird aber nur hälftig in die Wohnfläche eingerechnet) befindet sich diese Maisonette in einem Gebäude aus dem Jahr 1982 mit 8 Parteien in der dritten und vierten Etage.

Die Immobilie verfügt über einen großen Stellplatz im Innenhof.

Zudem ist ein Kellerraum von 8 m² mit viel Aufbewahrungspotenzial vorhanden.

Alle Fenster haben eine Wärmedämmverglasung mit hochwertigen Einbau-Rolläden.

Die Maisonette hat vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer: Im dritten Stock ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur Riesen-Terrasse, ein Schlafzimmer, ein modernisiertes Bad mit Dusche und Fenster ins Schlafzimmer plus separatem WC. Dazu gibt es eine moderne Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten und einer Theke mit Sitzgelegenheit. Auch sind die Fußböden modernisiert worden und im selben Zuge auch die Beleuchtung.

Die Wendeltreppe führt sie hinauf in den oberen Wohnbereich, zu einem großen Schlafzimmer, einem weiteren Schlaf- Ankleide- oder Kinderzimmer, einem Badezimmer mit WC, Dusche und Waschbecken sowie einem Abstellraum.

Gefällt Ihnen diese Wohnperle? Das freut uns sehr. Lassen Sie uns eine Besichtigung vereinbaren. Laden Sie gerne das Exposé zur Maisonette herunter und bestätigen Sie bitte die rechtlichen Hinweise, sonst dürfen wir Ihnen leider aus Datenschutzgründen keine Informationen zur Wohnung mitteilen.

Sobald wir sehen, dass Sie die rechtlichen Hinweise bestätigt haben, setzen wir uns mit Ihnen in Verbindung.

Lage

Die Immobilie liegt in Feucht, direkt nordöstlich von Nürnberg, in einer ruhigen, dennoch zentralen Wohngegend.

Eine grüne Parkanlage befindet sich unmittelbar vor der Tür, was kurze Wege zur Erholung und Outdoor-Aktivitäten ermöglicht.

Die Bahnhofstraße durchzieht den Ort und liegt nahe dem Bahnhof Feucht, was eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV garantiert.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Dienstleister befinden sich in fußläufiger Entfernung. Bildungseinrichtungen (Schulen, KiTa) und Freizeitangebote sind ebenfalls in der Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Autobahnanbindung: Schnelle Erreichbarkeit der A9 in Richtung Nürnberg bzw. Richtung München, mit direkter Anschlussstelle in der Nähe. Zudem gute Anbindung an die A3/A6

Die Anbindung an die B85 sowie weitere Verkehrsachsen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Nürnberg sowie der umliegenden Region.

Highlights:

Zentrale, dennoch ruhige Ortslage in Feucht

Direktzugang zu einem schönen Park vor der Haustür (Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten)

Nähe zum Bahnhof Feucht für pendlerfreundliche Anbindung



Vielfältige Nahversorgung in Geh- bzw. fußläufiger Entfernung
Familienfreundliche Infrastruktur (Schulen, KiTa, Spielplätze)
Gute Anbindung an B85 und weitere Verkehrsachsen
Direktanbindung zur A9 in Richtung Nürnberg und München
Freizeit und Erholung:
Natur und Grün: Wald- und Grünflächen in unmittelbarer Umgebung; Spaziergänge, Joggen und Radfahren ab der Haustür.
Sport und Freizeit: Sportvereine, Freizeit- und Wellnessangebote in der Nähe; Freibad und Sportanlagen gut erreichbar
Cluster von Freizeitangeboten: Restaurants, Cafés, Bäckereien und weitere Dienstleister in der näheren Umgebung; Wochenendausflüge bequem möglich

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Autobahnanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Freizeitsportler.

Sonstige Angaben

Sonstige Merkmale

Das Hausgeld beträgt monatlich 597,00 Euro. Dieses beinhaltet:

216,67 Euro Heizungskosten
45,59 Euro Hausmeister
39,54 Euro Hausstrom, Rep/Anschaffungen
86,27 Euro Versicherungen
36,21 Euro Verwaltergebühren
81,49 Euro Rep/Anschaffungen, Bankgebühr, Sonst. Kosten
91,23 Euro Rücklagenbildung

Wohnfläche der Maisonette-Wohnung:

Wohnfläche 3. Obergeschoss:
Wohnzimmer-Esszimmer: 34,42 m²
Küche: 9,86 m²
Schlafen: 17,48 m²
Flur komplett: 12,37 m²
Bad: 2,36 m²
WC: 1,18 m²
Dachterrasse: 29,18 m² : 2 = 14,59 m²
Wohnfläche 3. OG gesamt: 106,40 m²

Wohnfläche Dachgeschoss:

Schlafen: 17,74 m²
Schlafen/Ankleide : 10,56 m²
Bad/WC: 5,47 m²
Abstellraum: 1,71 m²
Wohnfläche 4. OG gesamt: 40,85 m²

Ergibt eine Gesamtwohnfläche von ca. 147, 25 m²

Kellerraumgröße: 2 m x 4 m = ca. 8 m²

