



## 90537 Feucht

Wohngebäude, Gewerbeeinheit und Lagerfläche in einem!



**1.500.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1619 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Laura Tisato

Tel.: +49 911 24 77 526

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.619 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5

### Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.500.000 €
Aussen-Courtage	Provisionsfrei

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

#### Ausstattung Wohnung:

- gefliester Boden
- Dusche
- Badewanne
- Gäste-WC
- Fenster im Bad
- Terrasse
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank

#### Ausstattung Lagerhalle:

- elektrisches Tor
- große Lagerflächen

#### Ausstattung Gewerbefläche:

- 2 große Gästeräume
- unterkellert
- Kunden-WC



## Beschreibung

Wohngebäude, Gewerbeeinheit und Lagerfläche in einem!

Wohngebäude:

Die Dachterrassenwohnung besteht aus 4,5 Zimmern mit 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vom Wohn- und Esszimmer kommen Sie auf Ihre riesigen Dachterrasse mit ca. 78 m<sup>2</sup>, die Terrasse wird bei passendem Wetter zu einem zweiten Wohnzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche, Fenster und Doppelwaschbecken ausgestattet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC. Durch den anschließenden Raum, der als begehbarer Kleiderschrank genutzt werden kann, bietet das Schlafzimmer ausreichend Platz.

Gewerbeeinheit:

Diese Gewerbefläche in Feucht bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, Ihre Geschäftsidee zu verwirklichen. Die Fläche umfasst insgesamt 332m<sup>2</sup> und ist somit groß genug für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Die Räumlichkeiten sind sehr gepflegt und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Lage der Immobilie ist ebenfalls ein großer Pluspunkt. Durch die gute Infrastruktur sind Sie schnell an wichtigen Knotenpunkten angebunden.

Lagerhalle:

Diese geräumige Lagerhalle bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, Ihre Waren sicher und trocken zu lagern. Mit einer Gesamtfläche von ca. 642 m<sup>2</sup> haben Sie hier ausreichend Platz für all Ihre Bedürfnisse. Die Halle ist ausgestattet mit zwei großen Rolltor, das Ihnen den Zugang zu Ihrer Ware erleichtert.

Für Kapitalanleger kann mit einer voraussichtlichen Miete von ca. 87.822,00 € p.a. gerechnet werden.

Zögern Sie nicht und kaufen Sie direkt vom Eigentümer (provisionsfrei)!

## Lage

Der Markt Feucht als Wohnort wird immer beliebter. Zum einen wohnt man hier in einem grünen Umfeld direkt vor den Toren Nürnbergs, zum anderen hat man vor Ort alles was man für das tägliche Leben braucht. So verfügt die Marktgemeinde über eine sehr gute Anbindung an die S-Bahn-Linien, welche allesamt von Nürnberg aus bedient werden. Die S-Bahnhaltestelle, welche von den Linien S2 und S3 angefahren wird, bringt Sie in nur ca. 10-15Min direkt zum Nürnberger Hauptbahnhof. Auch die Nahversorgung ist mit Discountern, Bäckern, Metzgern etc. sehr gut abgedeckt, sodass weite Anfahrtswege entfallen. Des Weiteren verfügt die Marktgemeinde Feucht über insgesamt 9 Einrichtungen für die Kinderbetreuung, angefangen von der Kinderkrippe über die Kita bis hin zum Hort. Für die schulische Bildung sind in kurzer Entfernung eine Grund- und Hauptschule sowie die staatliche Realschule vorhanden. Neben der guten S-Bahnanbindung nach Nürnberg gelangen Sie natürlich auch bequem und schnell über die Autobahnen A9 (Anschlussstelle Nürnberg/Feucht) und A73 sowie über die Bundesstraße B8 (über Altenfurt) in die Nürnberger Innenstadt. Sie sehen..... der Markt Feucht bietet nicht nur Paaren und Pendlern, sondern auch Familien einen idealen Lebensmittelpunkt im Grünen.....und das nur wenige Minuten von Nürnberg entfernt.

## Sonstige Angaben

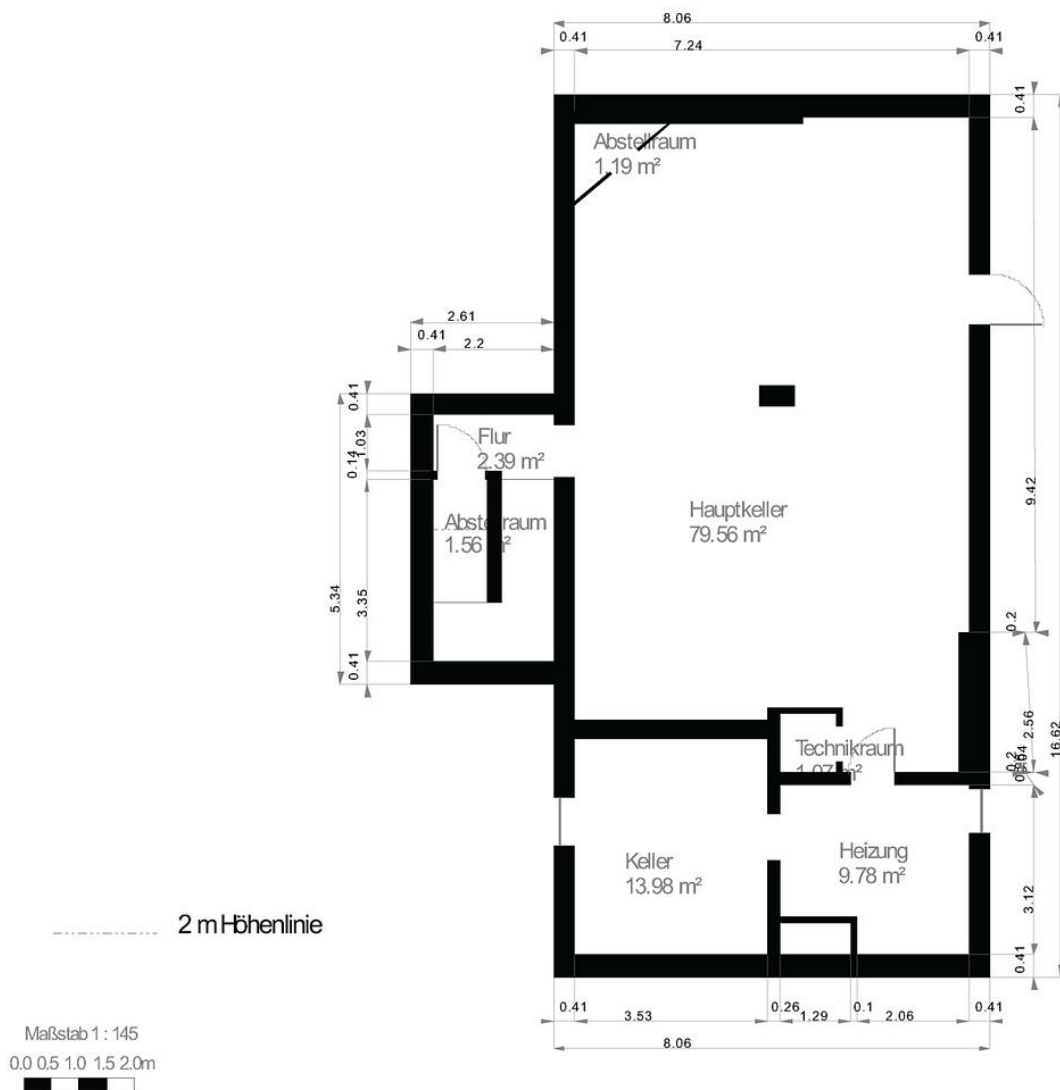
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

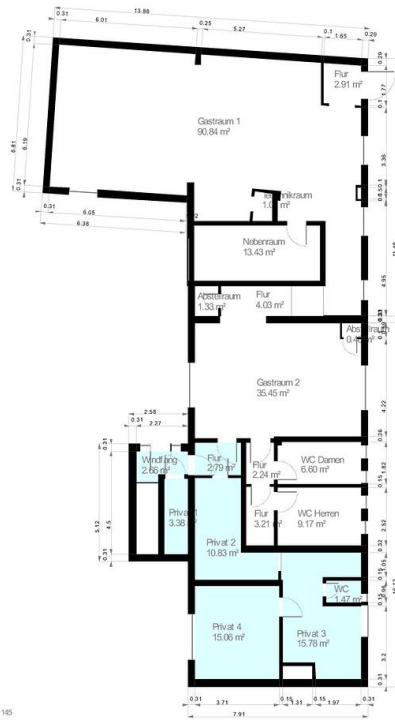


Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilien spezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

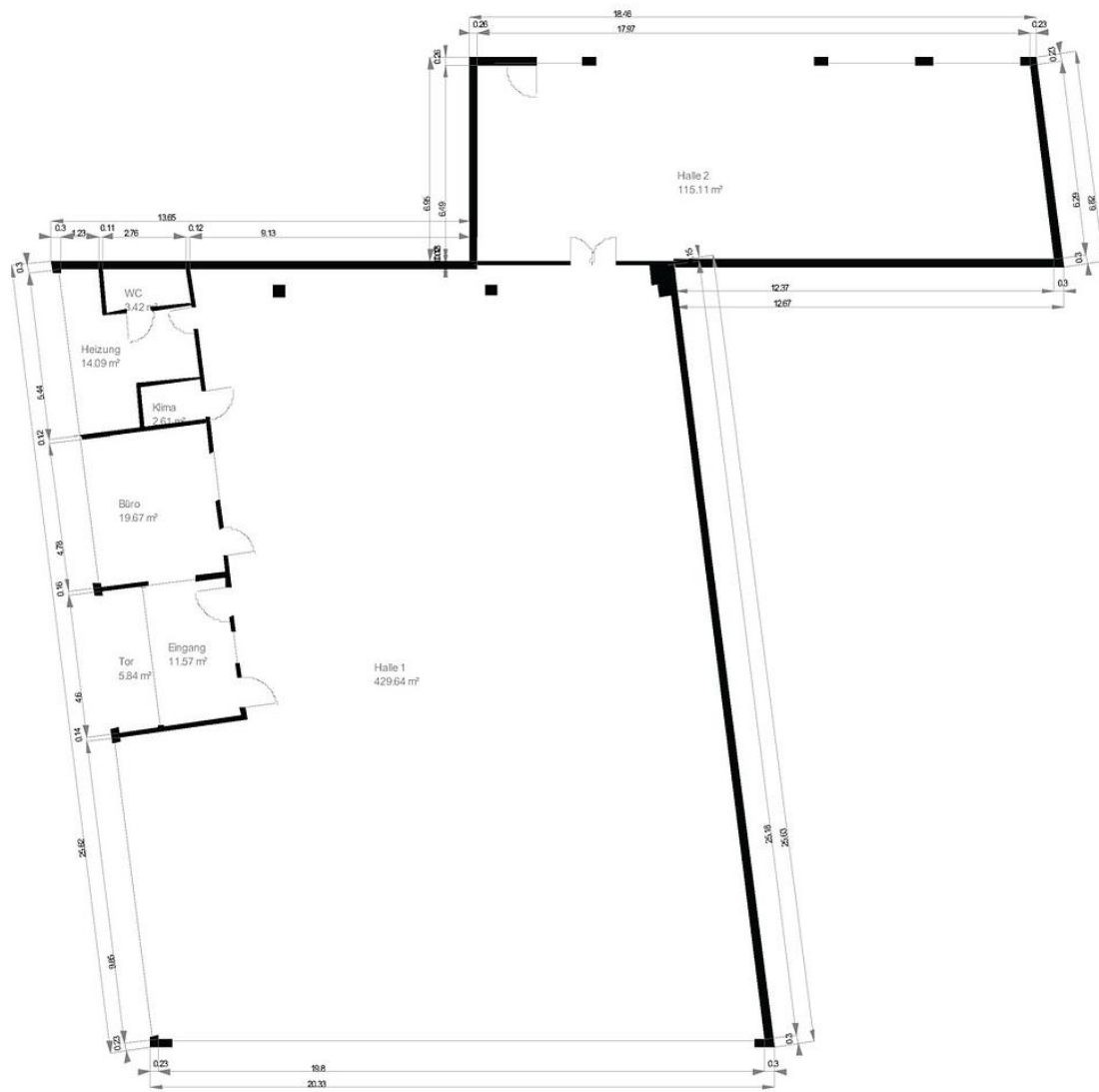
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)





Maßstab 1:145  
00.05:10.15.20m























Exposéplan, nicht maßstäblich































