



90537 Feucht

Maisonette mit hoher Doppelgarage und großer Dachterrasse



419.000 €

Kaufpreis

142,16 m²

Wohnfläche

60 m²

Nutzfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: +49 911 92380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	142,16 m ²
Nutzfläche	60 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

Haustiere	✓
-----------	---

Preise & Kosten

Kaufpreis	419.000 €
Hausgeld	381 €
Aussen-Courtage	2,38

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.01.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1964
Energieverbrauchskennwert	109.00
Primär-Energieträger	OEL
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Befuerung

Öl	✓
Alternativ	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Die Wohnung selbst ist in fünf Zimmer unterteilt, die sich ideal für eine Familie oder für Paare eignen, die viel Platz benötigen. Sie verfügt über vier großzügige Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltung lassen. Das große Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung. Auch kann man die Maisonette in zwei Wohnungen aufteilen. In der oberen Wohnung sind auch sämtliche Anschlüsse und Starkstrom für eine weitere Einbauküche bereits eingebaut.

- Wohnung ist vollständig renoviert und kann sofort bezogen werden
- Holzofen aus dem Jahre 2021 im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme (6,3 kW)
- Verglasung am Gebäude überall mindestens 2-fach, mit Rollos versehen
- Zwei Schlafzimmer im unteren Wohnbereich mit programmierbarer Infrarot-Fussbodenheizung
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Einbauschränke in der oberen Etage
- Superschnelles Internet
- Möglichkeit, die momentane Maisonette in zwei Wohnungen zu teilen, da im oberen Wohnbereich separater Wasser-/ Strom- und Wärmemengenzähler. Auch befinden sich oben sämtliche Anschlüsse (Abwasser, Starkstrom für Herd), um eine Küchenzeile einzubauen
- Auf Maß gefertigte Einbauschränke im Obergeschoß
- Dach 2004 neu gedeckt und gedämmt
- 2021 Fassade neu gestrichen
- Kaminabzug der Ölheizung 2022 komplett erneuert
- Kaminabzug des Holzofens auch erneuert
- Zwei Kellerräume zur freien Verwendung
- Riesige, extrahohe Doppelgarage mit fernbedienbarem Rolltor und Direktzugang zum Haus



Beschreibung

Dieses geräumige Haus-im-Haus mit einer Wohnfläche von 142 m² befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1964 und zeichnet sich durch eine gute Energieeffizienzklasse D aus. Die Immobilie verfügt über eine große, geräumige Doppelgarage mit Zugang zum Haus, eine Ölheizung sowie einer riesigen Süd-West-Nord Terrasse. Ein separater Balkon auf der Ostseite ist ebenfalls vorhanden. Zudem sind zwei Kellerräume vorhanden.

Das Dach wurde 2004 neu gedeckt und gedämmt. Die Fassade ist ebenfalls gedämmt und wurde 2021 neu gestrichen. Der Kaminabzug der Ölheizung wurde 2022 komplett erneuert und der Kaminabzug der Holzöfen ist bereits auch erneuert worden. Im Keller befindet sich ein 4 × 1000l doppelwandiger Kunststofföltank.

Hier geht es zur virtuellen Tour:

<https://tour.giraffe360.com/0eeb83be434d4447831382999609e5cb>

Die Maisonette besteht aus insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer und zwei Badezimmer. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten der Firma Siemens ausgestattet.

Die Wohnung ist vollständig renoviert und kann sofort bezogen werden. Im Wohnzimmer befindet sich ein Ofen, 2021 (6,3kW) welcher wohlige Wärme spendet. Zwei Schlafzimmer sind zusätzlich mit einer elektronischen Fussbodenheizung ausgestattet. Alle Fenster sind mit Rollos versehen, zudem sind alle Fenster min. 2 fachverglast.

Achtung, Vermieter! Es besteht die Möglichkeit beide Etagen separat zu teilen/trennen, da alle benötigten Verbrauchszähler vorhanden sind (Wasserschalter, Stromzähler, Wärmemengenzähler). Auf beiden Etagen befindet sich ein Badezimmer sowie eine Küche bzw. die Anschlüsse um eine Küchenzeile einzubauen inklusive Starkstrom und Abwasserleitung.

Im Obergeschoss befinden sich unter den Dachschrägen auf Maß angefertigte Einbauschränke.

Haben Sie Interesse bekommen? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage

Hier ist beides in einem vereint.

Nah am Wald- und Naherholungsgebiet von Feucht und mitten im Leben mit bester Infrastruktur. Läden des täglichen Bedarfs, Bio- und Marktläden, Ärzte, Apotheken, Bäcker, Restaurants und vieles mehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen.

Ein Schulzentrum mit Grund-, Mittel- und Realschule befinden sich zwischen Bahnhof und Ortskern. Im Bereich Kindergärten, Krippen und Horte bietet Feucht eine breite Auswahl.

Sowohl der Feuchter Forst, als auch das Schwimmbad, sowie der Jägersee, laden zu verschiedenen Freizeitaktivitäten in der stadtnahen Natur ein. Radfahrer und Wanderer finden Wälder, Weiher und romantische Bachläufe, sowie den alten Kanal mit Einkehr "Zum Bruckkanal".

Die S Bahn (S3 und S1) und auch die Autobahnanbindungen (A9, A6, A73 und A3) verbinden die umliegenden Städte wie Nürnberg, Fürth und Neumarkt i.d. Oberpfalz. Mit der S Bahn ist der Nürnberger Hauptbahnhof beispielsweise innerhalb 15 Fahrminuten erreicht. Mit dem Auto ist er über die A73 innerhalb ca. 21 Fahrminuten erreicht.

Sonstige Angaben



Diese Maisonette-Wohnung ist top hergerichtet worden und sofort bezugsbereit, da renovierungstechnisch fast alles schon auf hohem Niveau abgeschlossen wurde.

Hier die Wohnfläche in Maßen:

Hausgeld (inkl. Öl, Rücklagen, Versicherung, Strom etc.) 381 Euro

Mauerstärke Aussenwände: 45 cm

Wandstärke der Innenwände: 11,5 cm bei Trockenbauwänden

Wandstärke der tragenden Wände: ca. 18 cm gemauert

Deckenhöhe 1. OG: 2,35 m, Deckenhöhe 2. OG: 2,12 m

Wohnfläche der Maisonette-Wohnung:

Wohnfläche 1. OG:

Wohnzimmer: 26,51 m²

Schlafen: 14,52 m²

Kind 1: 14,48 m²

Balkon: 1,28 m Breite x 4,97 Länge = 6,36 m² : 2 = 3,18 m²

Dachterrasse: 39,64 m² : 2 = 19,82 m²

Flur komplett: 13,96 m²

Bad: 5,61 m²

Küche: 5,79 m²

Wohnfläche 1. OG gesamt: 103,87 m²

Wohnfläche 2. OG

Wohnzimmer: 24,81 m²

Bad/WC: 3,57 m²

Schlafzimmer: 9,91 m²

Wohnfläche 2. OG gesamt: 38,29 m²

Ergibt eine Gesamtwohnfläche von 142,16 m²

Kellerhöhe: 2,06 m

Kellerraumgröße: 2,14 m x 2,56 m = 5,47 m²

2. Kellerraum: 1,42 m x 0,76 m = 1,07 m²

zusätzlicher Stauraum in der riesigen Doppelgarage!



























