



90537 Feucht

zentral gelegene 2-Zimmerwohnung nahe S-Bahn-Haltestelle



164.000 €

Kaufpreis

51 m²

Wohnfläche

14 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	51 m ²
Nutzfläche	14 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	51
Wohneinheiten	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Preise & Kosten

Kaufpreis	164.000 €
Hausgeld	170 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.12.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1978
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	90.20
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Balkon vorhanden
- großes Kellerabteil mit Stromanschluß
- Zentralheizung
- Fenster mit Doppelverglasung
- neue Garage mit Stromanschluß extra (Ablöse 15000 Euro)
- Super zentral, Bahnanbindung ganz in der Nähe
- Gute Wohnlage

Maße der Zimmer:

Wohnzimmer: 4,00 m x 5,015 m = 20,06 m²
 Schlafzimmer: 3,74 m x 3,69 m = 13,80 m²
 Küche: 1,985 m x 3,69 m = 7,32 m²
 Bad mit WC: 2,40 m x 1,71 m = 4,10 m²
 Diele: 3,325 m x 1,71 m - 1,80 m x 0,60 m = 4,61 m²
 Flur: 1,260 m x 1,400 m = 1,76 m²
 Abstellkam.: 1,70 m x 0,6 m = 1,02 m²
 Balkon: 1/4 x 4,25 m x 1,50 m = 1,59 m²

Bruttowohnfläche: 52,50 m²
 abzüglich 3 % für Putz - 1,58 m²

Wohnfläche der Wohnung: 50,92 m²



Beschreibung

Zum Verkauf steht als Investitionsobjekt eine gepflegte, gut vermietete Etagenwohnung in Feucht in zentraler Lage. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1980 und erstreckt sich über ca. 51 m² Wohnfläche. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine Nutzfläche von ca. 6 m².

Das Appartement ist über das Treppenhaus erreichbar. Das Objekt verfügt über ein großes, trockenes Kellerabteil mit Stromanschluß, was zusätzlichen Stau- und Nutzraum bietet.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Highlight ist der Balkon zur Rückseite zur ruhigen sonnigen Innenhof, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Eine Garage neueren Baujahres befindet sich direkt vor dem Wohnhaus und wird für 15000 Euro extra erworben werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt 170,00 € und beinhaltet unter anderem die Kosten für die Instandhaltung des Gebäudes.

Die Kaltmiete beträgt monatlich ca. 407,40 €. Die Heizkosten mit ca. 271,12 € über das ganze Jahr verteilt, sind sehr moderat. Die Nebenkosten betragen monatlich 100 €.

Diese Etagenwohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine zentrumsnahe und gut angebundene Immobilie suchen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir - aus Rücksicht auf die Mieter - nur Kaufinteressenten mit einer vorliegenden Finanzierungsbestätigung ihrer Bank zu einer Besichtigung einladen.

Lage

Feucht liegt in idealer Nähe zu Nürnberg, auch ist die Autobahnanbindung perfekt für Pendler in sämtliche Richtungen. Eine Haltestelle der Deutschen Bahn liegt drei Strassen weiter, somit ist man von der Bahn ungestört, aber in der Nähe.

Die Immobilie liegt in einem Wohngebiet, das von einer angenehmen und freundlichen Nachbarschaft geprägt ist. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ideale Kombination aus Ruhe und urbanem Lebensstil. Die naturnahe Umgebung mit dem großen Naturschutzgebiet und den umliegenden Grünflächen lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem erreichbar.

Diese Etagenwohnung bietet somit eine attraktive Lage für alle, die sich eine ruhige und dennoch zentrale Wohnsituation wünschen.

Sonstige Angaben

Der Energieausweis des Objekts liegt als Verbrauchsausweis vor. Als wesentlicher Energieträger wird Öl genutzt.



Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohngegend mit einer ruhigen und familiären Atmosphäre. Flurwege und Grünflächen laden zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.













