



## 90537 Feucht

# Schön geschnittene 2-Zimmerwohnung mit Garage für Kapitalanleger



**181.000 €**

Kaufpreis

**51 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**14 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Longworth Immobilien GmbH & Co. KG**

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

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 51 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 14 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                 |
| Schlafzimmer        | 1                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |
| vermietbare Fläche  | 51                |
| Wohneinheiten       | 1                 |

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 181.000 €         |
| Hausgeld        | 170 €             |
| Aussen-Courtage | 2,38 % inkl. ges. |

### Energieausweis

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



## 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
- Garage mit Stromanschluß kann extra hinzu erworben werden (Ablöse 14500 Euro)
- Super zentral, Bahnanbindung ganz in der Nähe
- Gute Wohnlage

### Maße der Zimmer:

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

---

Bruttowohnfläche: 52,50 m<sup>2</sup>  
 abzüglich 3 % für Putz - 1,58 m<sup>2</sup>

---

Wohnfläche der Wohnung: 50,92 m<sup>2</sup>



## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine Nutzfläche von ca. 6 m<sup>2</sup>.

Das Appartement ist über das Treppenhaus erreichbar. Es ist kein Aufzug vorhanden. Das Objekt verfügt über ein großes Kellerabteil, 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 kann für 14.500 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.













