



## 90537 Feucht

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse in Feucht - Nur noch 1 Wohnung verfügbar



**498.000 €**

Kaufpreis

**94 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

[immobilien@raiba-burgthann.de](mailto:immobilien@raiba-burgthann.de)

Raiffeisenbank

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.08.2024
gültig bis	05.08.2034
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Luft/Wasser
Endenergiebedarf	15

### Preise & Kosten

Kaufpreis	498.000 €
Kaufpreis / qm	5.297,87 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Kautionswert	Kautionswert

### Zustand

Baujahr	2026
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Inmitten eines ruhigen Wohngebiets im Zentrum von Feucht entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten – eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf Privatsphäre, Qualität und nachhaltiges Wohnen legen.

Die hier angebotene 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss verbindet durchdachte Architektur mit einem besonderen Wohngefühl: Helle Räume, gemütliche Schrägen und eine großzügige Dachterrasse schaffen eine Atmosphäre, die sowohl Rückzugsort als auch Lebensmittelpunkt sein kann.

Ein Aufzug sorgt für eine schwellenlose Erreichbarkeit aller Etagen – komfortabel heute und zukunftssicher für morgen.

Wohnen mit Charakter und Komfort:

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf Ihre private Dachterrasse – ein Ort für entspannte Abende, gesellige Stunden oder einfach einen ruhigen Moment über den Dächern.

Die weiteren Räume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne und WC wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt. Abstellraum und ein eigener Heizungsraum innerhalb der Wohnung sorgen für zusätzliche Funktionalität.

Nachhaltige Bauweise trifft moderne Technik:

Das Gebäude wird in ökologischer Ziegelbauweise errichtet – für ein angenehmes Raumklima und langfristige Wertbeständigkeit. Die Ausstattung verbindet Qualität mit Individualität:

Bodenbeläge nach Wunsch: Echtholzparkett, Vinyl oder Fliesen  
Hochwertige Sanitärausstattung von Vigour  
Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme  
Eigene Wärmepumpe je Wohnung – unabhängig und effizient  
Zentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung  
Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung  
Elektrische Rollläden  
Videosprechanlage

Zusätzlicher Komfort:

Eigenes Kellerabteil  
Fahrradstellplätze  
Tiefgarage mit Multiparksystem (1 bis 2 Stellplätze je 23.500 EUR und 25.500 EUR verfügbar)

Attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger

Ob zur Eigennutzung oder als Investition – diese Wohnung erfüllt zentrale Anforderungen moderner Immobilien:

Energieeffizienter Neubau mit geringem Instandhaltungsbedarf  
Hohe Lebensqualität durch ruhige, zentrale Lage  
Gute Vermietbarkeit durch gefragte Wohnungsgröße und Ausstattung  
Steuerliche Vorteile durch Abschreibungsmöglichkeiten bei Neubauten

Fazit:



Eine Dachgeschosswohnung mit besonderem Charme, moderner Technik und nachhaltiger Bauweise in einem kleinen, exklusiven Wohnensemble.

Nutzen Sie die Gelegenheit: Nur noch eine einzige Wohnung in diesem Objekt verfügbar!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer etablierten Wohnlage mit gewachsener Struktur und hoher Lebensqualität. Die Kombination aus ruhigem Umfeld und zentraler Erreichbarkeit macht den Standort besonders attraktiv.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte sowie Apotheken befinden sich im näheren Umfeld. Auch Schulen und Kindergärten sind vor Ort vorhanden und gut erreichbar, was den Standort insbesondere für Familien und langfristige Nutzungskonzepte attraktiv macht.

Der Bahnhof von Feucht ist in ca. 58 Gehminuten erreichbar und bietet eine komfortable Anbindung an den regionalen und überregionalen Nahverkehr. Von hier aus gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Metropolregion Nürnberg sowie in die umliegenden Städte.

Auch die Anbindung an das Straßennetz ist sehr gut, sodass sowohl Pendler als auch Berufstätige von kurzen Wegen profitieren. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grün- und Erholungsflächen vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Ausgleich.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**

**Wir machen den Weg frei.**

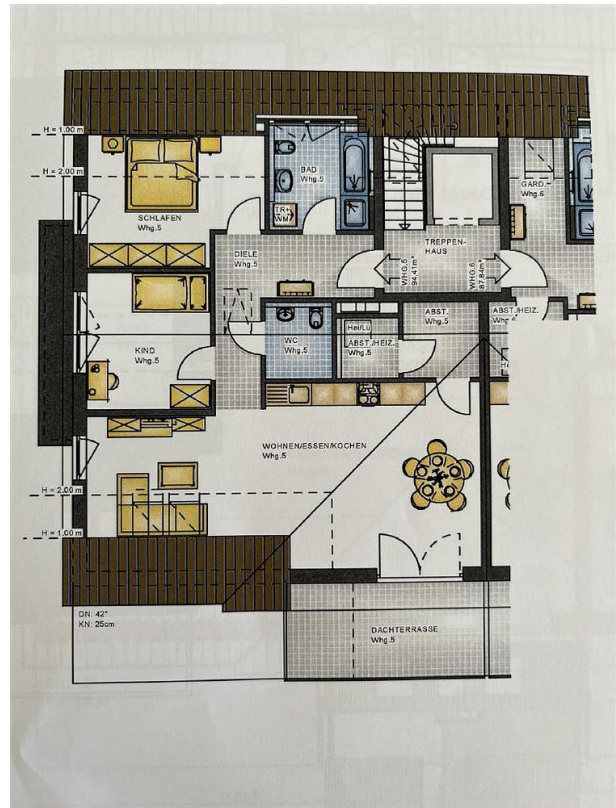
Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 













Grundflächen gemäß WoFIV:

DG - Wohnung 5

Wohnen-Essen -Kochen	38.36 m <sup>2</sup>
Diele	9.37 m <sup>2</sup>
WC	3.42 m <sup>2</sup>
Kind	11.22 m <sup>2</sup>
Schlafen	12.17 m <sup>2</sup>
Bad	7.21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3.92 m <sup>2</sup>
Abst. / Heizung	2.51 m <sup>2</sup>
<u>Dachterrasse (1/2)</u>	<u>6.23 m<sup>2</sup></u>

Wohnfläche 94.41 m<sup>2</sup>  
DG, Whg. 5 gesamt

nutzbare Grundfläche 112.33 m<sup>2</sup>  
DG, Whg. 5 gesamt