



90537 Feucht

3 Wohnungen zum Vermieten oder
Mehrgenerationenhaus zum Selbstwohnen in ruhiger
Wohngegend!



649.000 €

Kaufpreis

211 m²

Wohnfläche

365 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH &
Co. KG**

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	211 m ²
Nutzfläche	125 m ²
Grundstücksfläche	365 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Terrassen	1
Stellplätze	6

Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
Aussen-Courtage	2,38

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.10.2029
Baujahr (Haus)	1958
Energieverbrauchskennwert	207.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Im Wesentlichen wurde dieses Haus im Laufe der letzten 5 Jahre modernisiert.

Die Ausstattung dieses Mehrfamilienhauses:

- Elektrik in allen Wohnungen neu vor ca. 5 Jahren
- Alle Bäder wurden vor ca. 5 Jahren saniert
- Alle Decken der Wohnung modernisiert durch Lampen in den Decken
- Alle Heizkörper wurden vor ca. 5 Jahren saniert
- Motor der Ölheizung neu
- Fassade wurde komplett mit 15 cm Dämmung energetisch modernisiert
- Komplette Befensterung in allen Wohnungen Doppelverglasung von 2012
- High-End-Klingelanlage für jede Wohnung mit Kamera
- Doppel-Carport wird gerade das Dach neu gemacht
- Auch wenn die Heizanlage mit einem G in der Energieeffizienz beschrieben wird, so ist der Verbrauch für alle drei Wohnungen moderat.

Kurzbeschreibung der einzelnen Wohnungen dieses Mehrfamilienhauses

85 m²-Wohnung mit 3 Zimmern im Erdgeschoss mit Gartenzugang über die Küche, Vinylboden, Fliesen in Bad, Schlafzimmer und Kinderzimmer. Die Wohnung wird nach dem Verkauf leer stehen und kann vom neuen Besitzer optimal vermietet werden.

76.9 m²-Wohnung mit drei Zimmern im 1. OG ebenso mit neuen Böden, sehr gut geschnitten, gut vermietet und im Wesentlichen in den letzten 5 Jahren modernisiert worden.
Kaltmiete = 930 Euro (entspricht einer Miete 12,09 € pro m²)

49.73 m²-Wohnung mit zwei Zimmern im 2. OG auch im Wesentlichen in den letzten 5 Jahren modernisiert und gut vermietet.
Kaltmiete = 630 Euro (entspricht einer Miete 12,66 € pro m²)



Beschreibung

Willkommen Großfamilie, willkommen Investor!

Entdecken Sie dieses charmante, gut vermietete Mehrfamilienhaus in Feucht, das zum Kauf angeboten wird. Das Haus, ursprünglich im Jahr 1958 erbaut, wurde umfassend modernisiert und bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 365 m² zahlreiche Möglichkeiten für Investoren oder größere Familien. Das Haus verfügt über eine separate Wohnung in jedem Geschöß. Die Erdgeschoß-Wohnung, welche noch von den Besitzern selbst bewohnt wird, jedoch dann frei wird, sobald das Haus verkauft ist, können Sie vermieten oder selbst in das Haus einziehen.

Es handelt sich hier um ein Haus mit zwei Stockwerken und jeweils einer Wohnung pro Stockwerk, mit einer Gesamt-Wohnfläche von ca. 211 m², ergänzt durch eine Nutzfläche von ca. 125 m², die zusätzlichen Stauraum und Flexibilität für verschiedene Nutzungszwecke bietet, welche auch für die Mieter in Kellerabteile aufgeteilt ist. Insgesamt stehen Ihnen 3 Wohnungen, die in den letzten 5 Jahren komplett saniert wurden, zur Verfügung. Auch wurde das Haus mit einer 15 cm dicken Fassadendämmung in den letzten Jahren energetisch modernisiert.

Besonders hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Räume, da das Haus zum Süden ausgerichtet ist. Die vorhandene Terrasse an der Erdgeschoßwohnung lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet eine angenehme Erweiterung des Wohnraums.

Durch die ruhige Lage in Feucht genießen Sie eine perfekte Balance zwischen städtischer Nähe und naturnahem Wohnen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Haben Sie jedoch Fairständnis, dass wir nur an bestimmten Tagen zu bestimmten Uhrzeiten die Besichtigungen abhalten, um die Mieter nicht allzu sehr zu stören oder zu verunsichern, da diese auch ganz normal in die Arbeit gehen. Herzlichen Dank für Ihr Verständnis!

Lage

Mittendrin im Herzen von Feucht in einer verkehrsberuhigten Straße liegt dieses schöne, gut vermietete Mehrfamilienhaus. 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 attraktive Immobilie besticht nicht nur durch ihre Einfachheit, sondern auch durch ihre effiziente Energienutzung. Das Gebäude wurde im Jahr 1956 erbaut und wurde im Laufe der letzten 5 Jahre stetig modernisiert.

Der wesentliche Energieträger für dieses Objekt ist Öl, was für eine zuverlässige und bewährte



Wärmeversorgung sorgt. Auch ist der Verbrauch der Ölheizung relativ moderat.

Wir laden Sie herzlich ein, diese außergewöhnliche Immobilie näher kennenzulernen und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.











































