



90537 Feucht

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Feucht - Nur noch 2 Einheiten verfügbar



615.000 €

Kaufpreis

124 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



**Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann**

Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

immobilien@raiba-burgthann.de

Raiffeisenbank

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	6

Energieausweis

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	615.000 €
Kaufpreis / qm	4.959,68 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Kautions-text	Kautions-text

Zustand

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



Ausstattung



Beschreibung

In zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Feucht entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit lediglich sechs Wohneinheiten. Das durchdachte Wohnkonzept vereint hochwertige Bauweise, zeitgemäße Architektur und eine klare Ausrichtung auf nachhaltige Wertbeständigkeit.

Die hier angebotene 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 124 m² und einem großzügigen Raumangebot ideal für Familien, anspruchsvolle Eigennutzer oder Kapitalanleger mit Blick auf langfristige Vermietbarkeit.

Ein Aufzug ermöglicht die schwellenlose Erreichbarkeit aller Etagen und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Raumkonzept und Wohnqualität:

Das Herzstück der Wohnung bildet das ca. 45 m² große Wohn- und Esszimmer mit offener Küche. Die großzügige Gestaltung schafft ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl und bietet direkten Zugang zum großen Balkon ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein separates Schlafzimmer bieten optimale Voraussetzungen für familiengerechtes Wohnen.

Das moderne Badezimmer ist mit bodengleicher Dusche, Badewanne und WC ausgestattet. Ergänzt wird dies durch ein separates Gäste-WC. Ein Abstellraum sowie ein kombinierter Heizungsraum innerhalb der Wohnung bieten zusätzliche praktische Nutzfläche.

Bauqualität und Ausstattung:

Das Gebäude wird in ökologischer Ziegelbauweise ohne klassisches Wärmedämmverbundsystem errichtet und steht damit für ein angenehmes Raumklima und nachhaltige Bauweise.

Die Ausstattung überzeugt durch Qualität und Individualisierbarkeit:

Bodenbeläge nach Wahl: Echtholzparkett, Vinyl oder Fliesen
Hochwertige Sanitärausstattung von Vigour
Fußbodenheizung in allen Räumen
Eigene Wärmepumpe je Wohneinheit
Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Kunststofffenster mit moderner Wärmeschutzverglasung
Elektrische Rollläden
Videosprechanlage

Komfort und Nebenflächen:

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

Für Eigennutzer und Kapitalanleger:

Diese Wohnung erfüllt zentrale Anforderungen moderner Immobilieninvestitionen:

Großzügige Wohnfläche mit familienfreundlichem Grundriss
Energieeffizienter Neubau mit geringem Instandhaltungsbedarf
Attraktive Vermietbarkeit durch Größe, Lage und Ausstattung



Steuerliche Vorteile durch Abschreibungsmöglichkeiten bei Neubauten
Nachhaltige Wertentwicklung in gefragter Wohnlage

Fazit:

Eine großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept ideal für Familien oder als langfristig stabile Kapitalanlage.

Sichern Sie sich eine der letzten verfügbaren Einheiten in diesem exklusiven Neubauprojekt.

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).



Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG 



