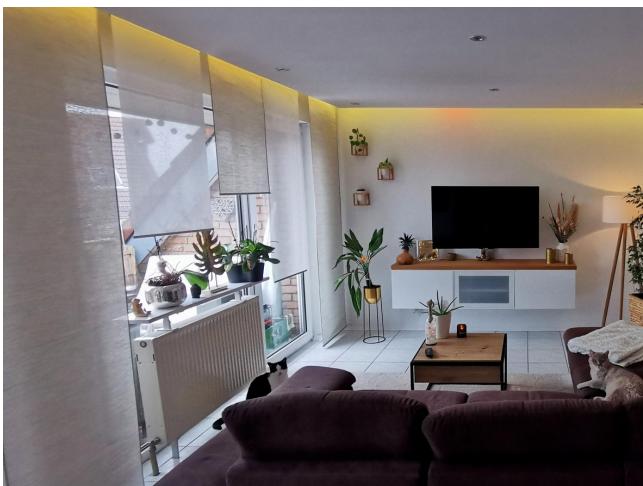


# Exposé

## Maisonette in Feucht

**Maisonette am Waldrand, Studio, TG, S-Bahn-nah,  
lichtdurchflutet, oberste Etage, vielseitig nutzbar**



Objekt-Nr. OM-425091

### Maisonette

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
Maria Wunderlich

Ludwig-Thoma-Straße 16  
90537 Feucht  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	440 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung befindet sich in direkter Waldrandlage von Feucht und vereint naturnahes Wohnen mit hervorragender Anbindung an die S-Bahn (fußläufig ca. 5 Minuten zur Station Feucht Ost).

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre – keine Nachbarn über Ihnen, kein Durchgangsverkehr. Durch die Dachlage, zahlreiche Fensterflächen sowie den Süd-West-Balkon/Loggia präsentiert sich die Wohnung besonders hell und offen. Weitblicke ins Grüne und in den Himmel prägen das Wohngefühl. Von der Loggia aus genießen Sie freie Sicht – ideale Bedingungen für stimmungsvolle Sonnenuntergänge und klare Sternenhimmel.

Das großzügige Studio im Dachgeschoss, mit seinem durchdachten U-förmigen Raumkonzept (über die Wohnung, sowie zusätzlich mit eigener Tür über das Treppenhaus erreichbar), eröffnet außergewöhnlich flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf, Homeoffice oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Ein 2025 neu installierter Aufzug bringt Sie komfortabel bis unmittelbar vor die Wohnung.

---

### Wohnanlage

Die Maisonette befindet sich in einer laufend instand gehaltenen Wohnanlage mit insgesamt 62 Einheiten, davon 18 Parteien im Haus. Ein Hausmeisterservice sorgt für einen gepflegten Gesamteindruck.

## Ausstattung

### Ausstattung & Besonderheiten

- Oberste Wohnung – hohe Privatsphäre
- Süd-West-Balkon / Loggia mit freiem Blick
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- Außergewöhnlich helle Räume durch Dachlage und Fensterflächen
- Großzügiges Studio im Dachgeschoss (ca. 34 m<sup>2</sup>), teilbar und flexibel nutzbar
- Separater Zugang zum Obergeschoss über das Treppenhaus (ideal für Büro/Homeoffice)
- Hochwertige Einbauküche (2013) mit AEG/Neff-Geräten (ohne Kühlschrank)
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine & Trockner
- Kellerabteil
- Großer Dachboden als zusätzlicher Stauraum (Sondereigentum)
- Laminat- und Fliesenböden
- Dachfenster ca. 2010 erneuert
- Bad im Originalzustand
- Neuer Aufzug (Einbau 2025)

### Technische Daten

- Wohnfläche ca. 108 m<sup>2</sup>

- Baujahr Gebäude: 1993
  - Energieausweis B: Endenergie 70,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Primärenergie 77,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
  - Gas-Zentralheizung (Versorgung vertraglich über benachbarte WEG geregelt)
  - Hausgeld Wohnung aktuell 601 € (inkl. Sonderumlage Aufzug 2025)
  - regulär ab 2026 ca. 440 €, davon ca. 75 € Rücklage
  - TG-Hausgeld 21 €, davon 4 € Rücklage
  - Rücklagen WEG (Stand 2024):
    - ca. 30.000 € Haus
    - ca. 135.000 € gemeinsame WEG-Rücklage
- 

## Küche & Tiefgaragenstellplatz

Die Einbauküche (ohne Kühlschrank) ist im Kaufpreis enthalten. Die Überlassung erfolgt unentgeltlich und ohne Gewährleistung für Funktion oder Zustand der Elektrogeräte.

Ein Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum, eigenes Grundbuch) wird separat angeboten.

Kaufpreis: 20.000 €.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

### Zielgruppe

Die Wohnung eignet sich ideal für:

- Familien mit 1–3 Kindern
  - Paare mit großzügigem Platzbedarf
  - Homeoffice / hybrides Arbeiten
  - Selbstständige mit Bedarf an getrenntem Arbeitsbereich
  - Naturliebhaber mit Wunsch nach guter ÖPNV-Anbindung
- 

### Fazit

Eine seltene Kombination aus direkter Waldrandlage, oberster Etage, flexibler Raumaufteilung, viel Stauraum und fußläufiger S-Bahn-Anbindung. Eine Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und besonderem Wohngefühl in Feucht.

---

### Hinweis zum Verkauf

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei. Makleranfragen sind nicht erwünscht. Bei unaufgefordeter Kontaktaufnahme durch Makler wird weder eine Provision noch eine sonstige Vergütung anerkannt.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und dienen der Erstinformation. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## **Lage**

Die Wohnung liegt in direkter Waldrandlage. Wander- und Joggingwege beginnen unmittelbar vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

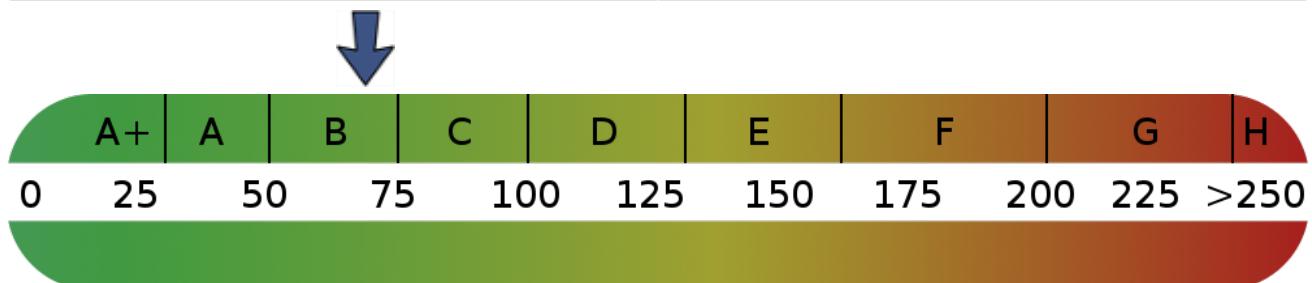
Die S-Bahn-Station Feucht Ost erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Trotz der Nähe sind Züge bei geschlossenen Fenstern kaum wahrnehmbar.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht Front

# Exposé - Galerie



Hausansicht Hinten



Wohn- und Esszimmer

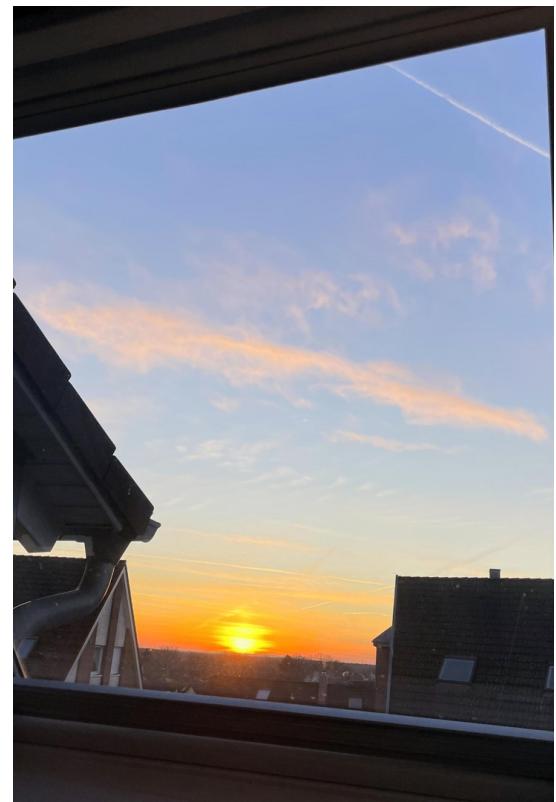
# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Abstellkammer



Blick Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche

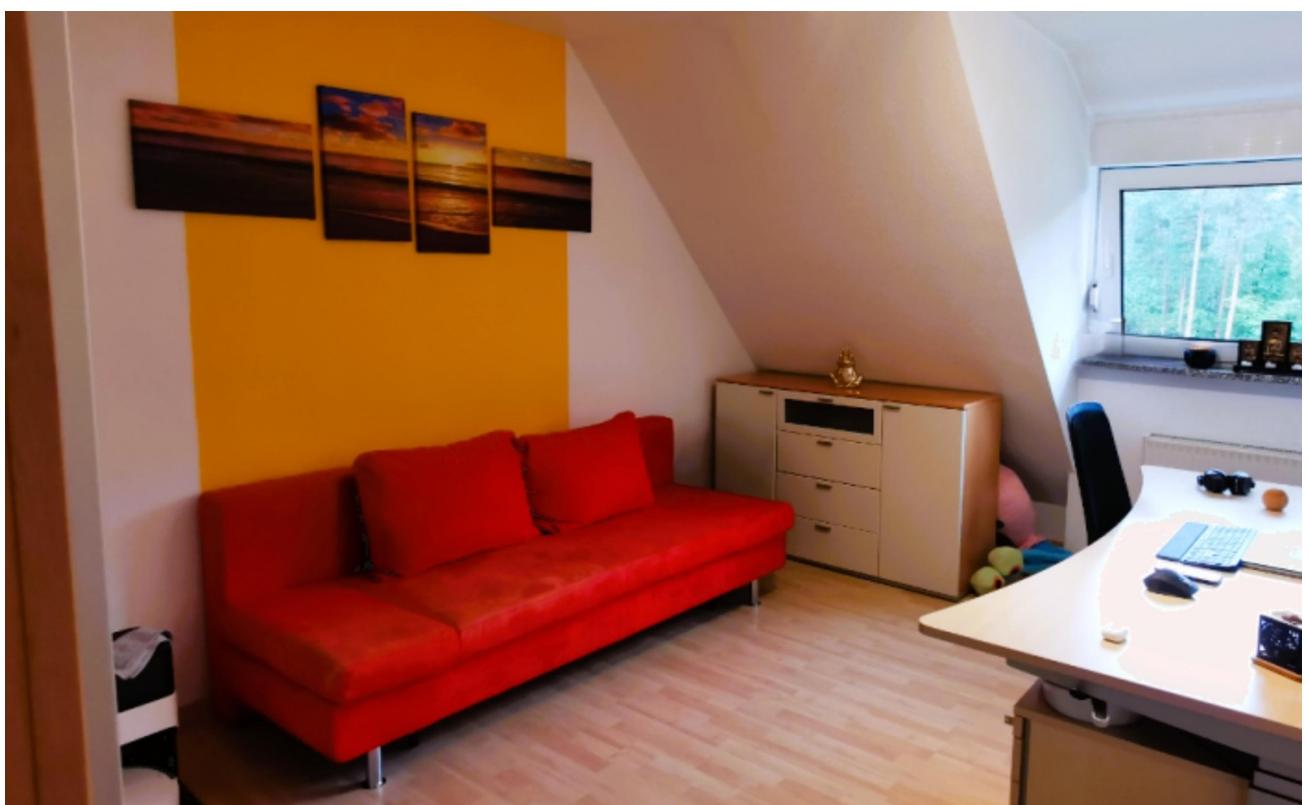


Loggia

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Blick aus Zimmer 1 und 2



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Fluraufgang

# Exposé - Galerie

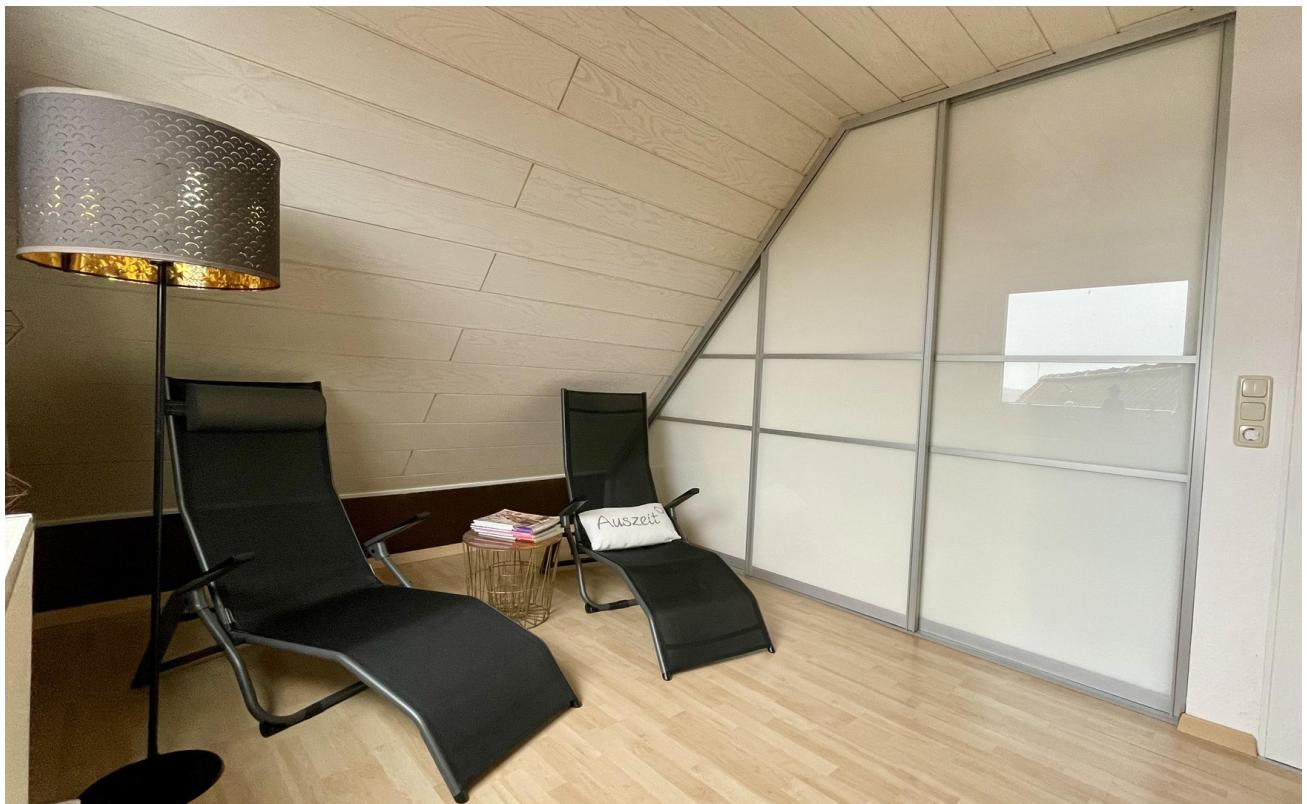


Studio



Studio

# Exposé - Galerie



Studio



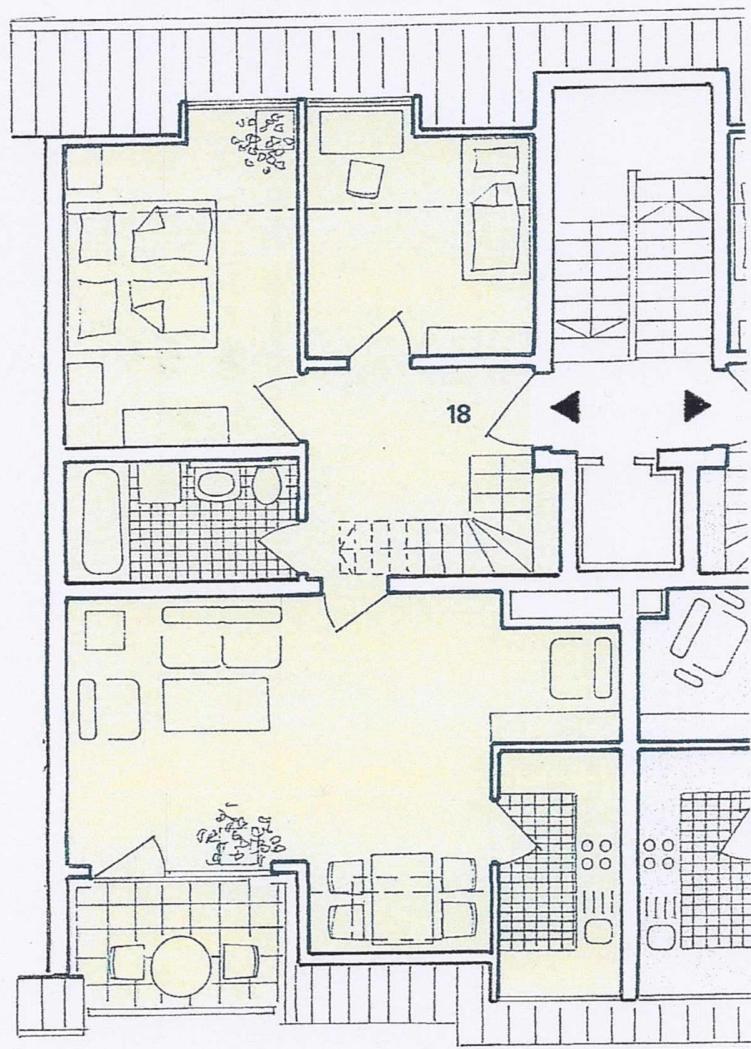
Studio



Studio

# Exposé - Anhänge

## 1. Wohnflächenberechnung

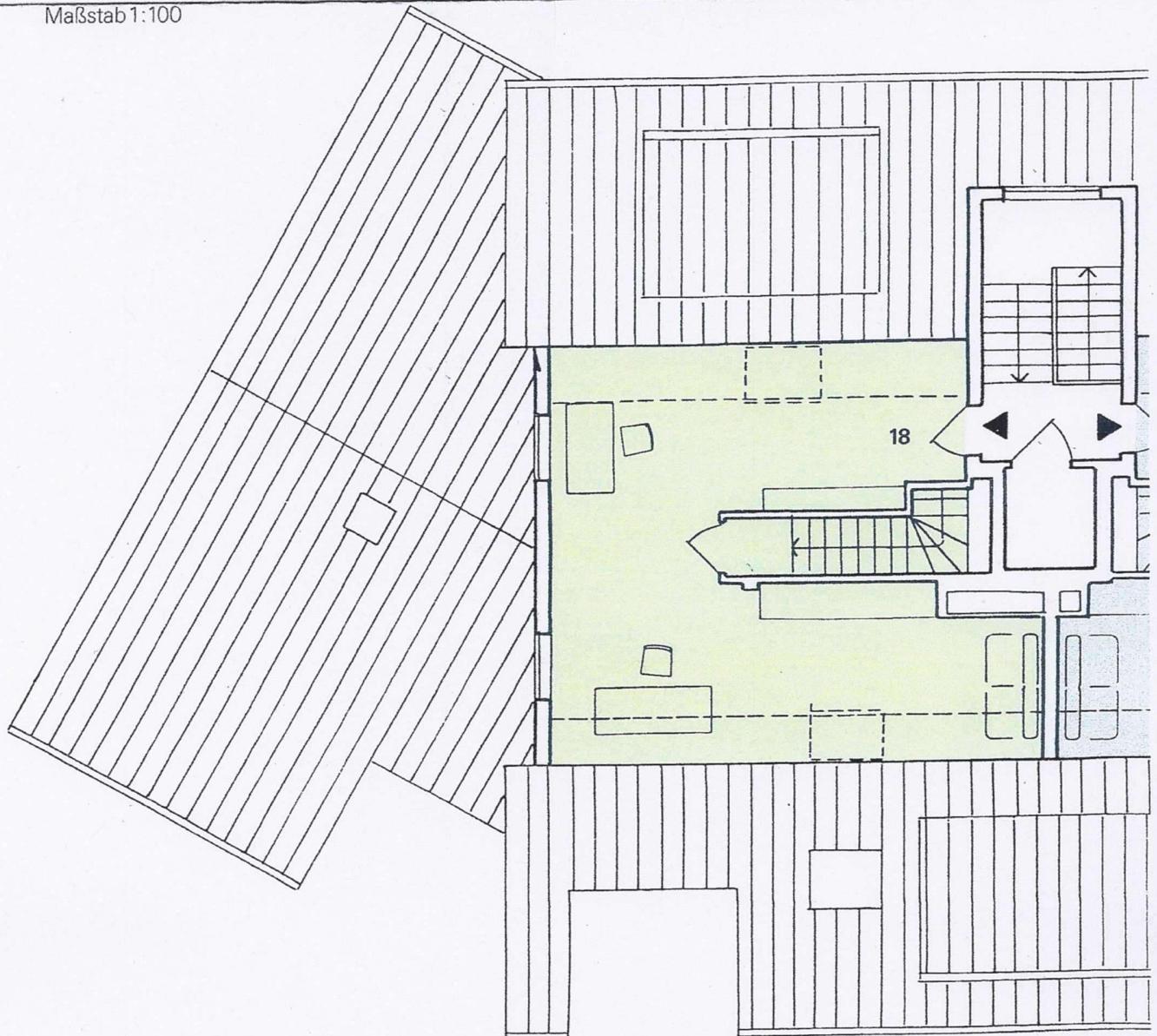


**Wohnung 18**  
**4 Zimmer\***

	Wfl.
Wohnen/Essen	27,40 □
Schlafen	13,65 □
Kind	9,57 □
Küche	5,66 □
Bad/WC	5,71 □
Diele	9,89 □
Balkon ½	2,11 □
Studio	34,50 □
<b>Gesamt</b>	<b>108,49 □</b>

\* Das zu dieser Wohnung gehörende Dachstudio finden Sie auf der nächsten Seite.

Maßstab 1:100



**Wohnung 18**  
**Studio**

	Wfl.
Studio	34,50 <input type="checkbox"/>
<b>Gesamt</b>	<b>34,50 <input type="checkbox"/></b>