

Exposé

Maisonette in Feucht

Maisonette am Waldrand: Vielseitiges Studio, Loggia & nur 20 Min. in die City



Objekt-Nr. **OM-444623**

Maisonette

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:
Maria Wunderlich

Ludwig-Thoma-Straße, 16
90537 Feucht
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	108,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	350 €	Etage	4. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.050 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 108 m² Maisonette-Wohnung befindet sich in direkter Waldrandlage von Feucht und überzeugt durch ein offenes, helles Raumkonzept. Die Wohnung liegt im obersten Stockwerk einer gepflegten Anlage (18 Parteien im Haus) und bietet durch die Dachlage ein hohes Maß an Privatsphäre – keine Nachbarn wohnen über Ihnen.

Dank der hervorragenden S-Bahn-Anbindung sind Sie in nur ca. 20 Minuten im Nürnberger Stadtzentrum, wohnen aber gleichzeitig dort, wo Wander- und Joggingwege direkt vor der Haustür am Waldrand beginnen.

Ein besonderes Merkmal ist das ca. 34 m² große Studio im Dachgeschoss. Durch den durchdachten Grundriss und den zusätzlichen, separaten Zugang über das Treppenhaus bietet es flexible Nutzungsmöglichkeiten: Ideal als professionelles Homeoffice, Hobbybereich oder als abgetrennter Bereich für Familienmitglieder. Ein moderner Aufzug (Einbau 2025) bringt Sie komfortabel bis unmittelbar vor die Wohnungstür.

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 108 m² auf zwei Ebenen.

- Lichtdurchflutet: Zahlreiche Fensterflächen und die Dachlage sorgen für sehr helle Räume.
- Außenbereich: Süd-West-Loggia mit weitem Blick in den Himmel und die Umgebung.
- Energieeffizienz: Top-Wert (Klasse B) sorgt für planbare Nebenkosten.
- Küche: Hochwertige Einbauküche inklusive (Hinweis: Die Überlassung erfolgt ohne Kühlschrank).
- Flexibilität: Studio im DG separat begehbar; ideal für Wohnen & Arbeiten.
- Komfort: Fußbodenheizung im Wohnbereich, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung.
- Stauraum: Kellerabteil sowie zusätzlicher Stauraum auf dem privaten Dachboden.
- Parken: Einzelstellplatz in der Tiefgarage.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die monatlichen Kosten

- Kaltmiete Wohnung: 1.350,00 €
- Miete Tiefgaragen-Stellplatz: 60,00 €
- Nebenkostenvorauszahlung: 350,00 € (inkl. Heizung, Wasser, Grundsteuer, Aufzug, etc.)
- Gesamtmiete (Warm): 1.760,00 €
- Mietkaution: 4.050,00 € (3 Kaltmieten)

Ihr Weg zur neuen Wohnung

Um eine zügige Bearbeitung Ihrer Anfrage zu ermöglichen, freuen wir uns über eine kurze persönliche Vorstellung (Wer möchte einziehen? Was machen Sie beruflich?).

Bitte beachten Sie, dass wir für das Zustandekommen eines Mietverhältnisses folgende Unterlagen benötigen (einzureichen nach der Besichtigung):

- Freiwillige Mieterselbstauskunft
- Aktuelle Schufa-Auskunft (nicht älter als 3 Monate)
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate
- Identitätsnachweis

Lage

Die Wohnung liegt unmittelbar am Waldrand. Zur Wohnanlage gehört zudem ein eigener Spielplatz.

- ÖPNV: Nur ca. 5 Gehminuten zur S-Bahn-Station „Feucht Ost“ (S3) – in ca. 20 Min. am Nürnberger Hauptbahnhof.
- Versorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen in Feucht sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

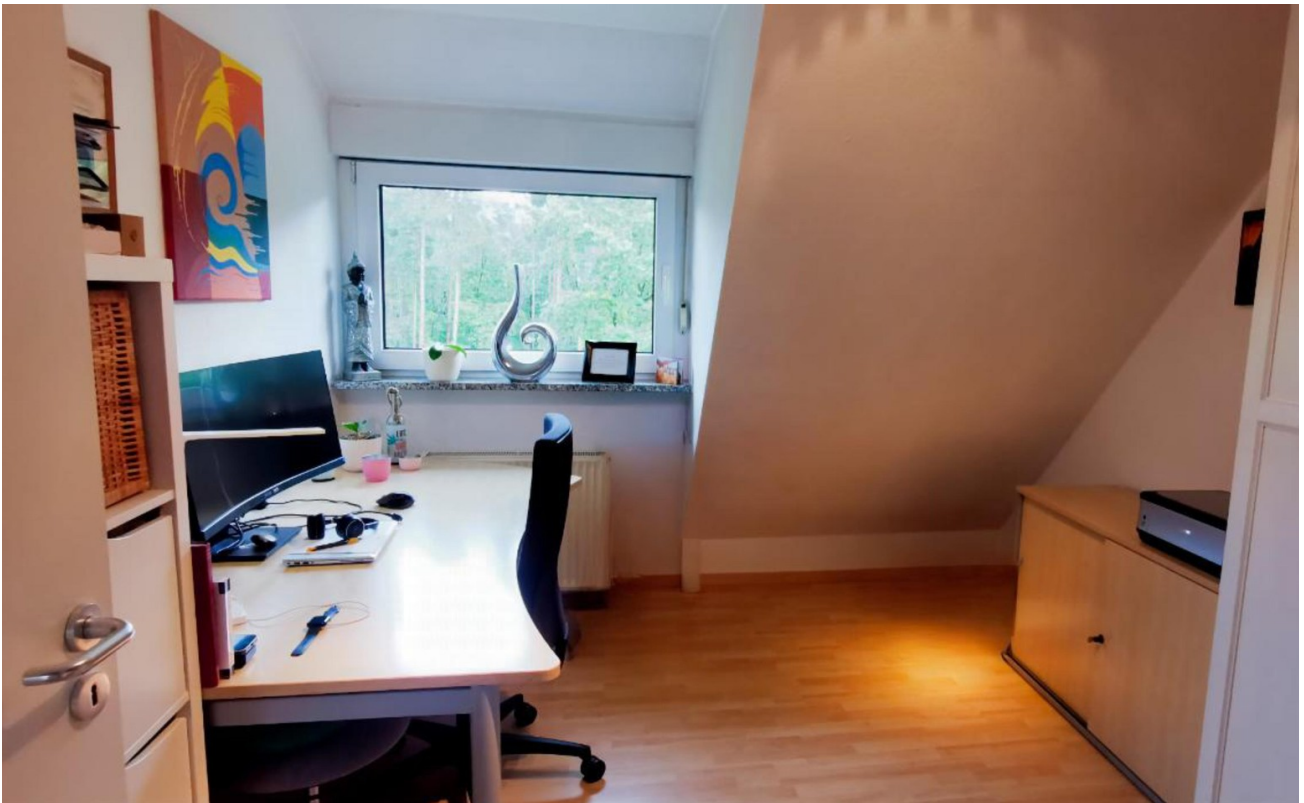
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



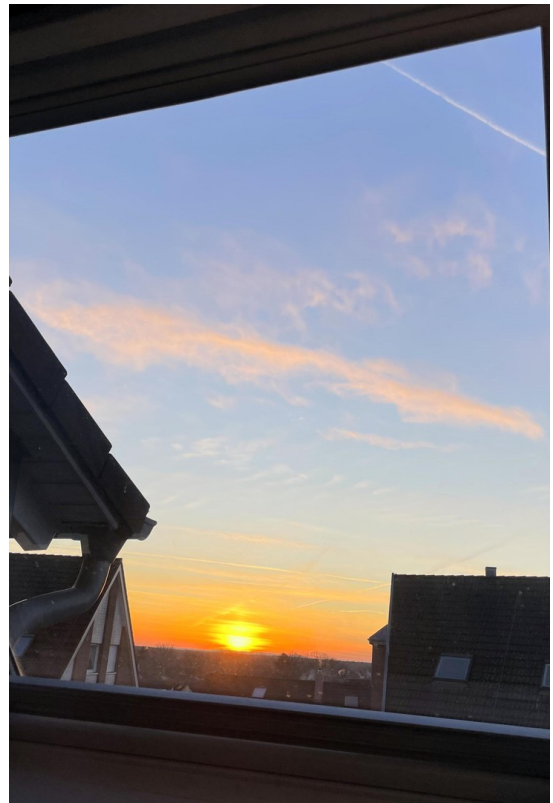
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



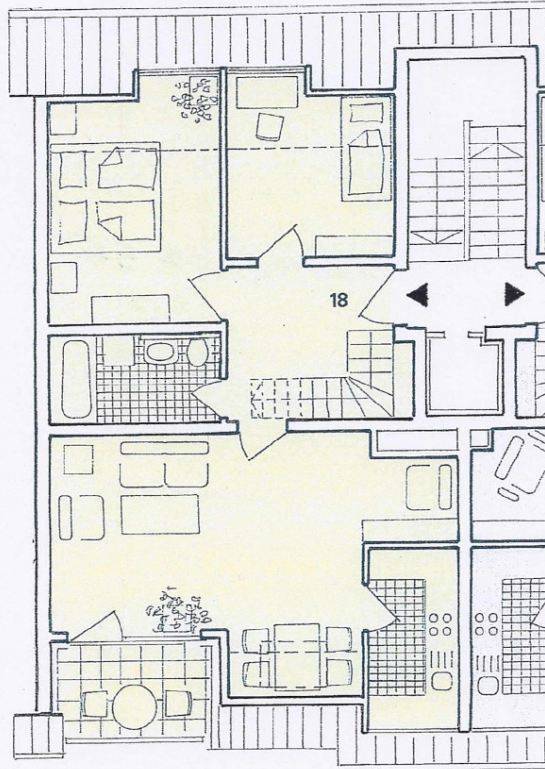
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



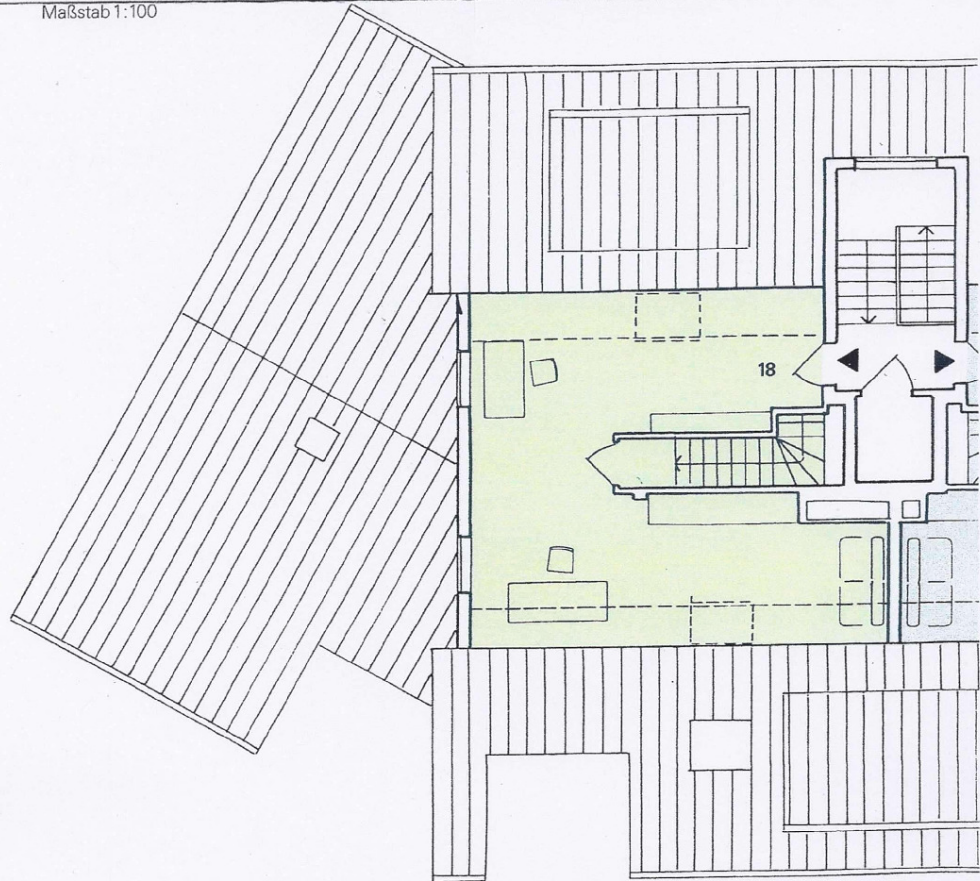
Wohnung 18 4 Zimmer*

	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 □
Gesamt	108,49 □

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

Exposé - Grundrisse

Maßstab 1:100



Wohnung 18 Studio

	Wfl.
Studio	34,50 □
Gesamt	34,50 □