



## 90537 Feucht

# Zentral gelegene Doppelhaushälfte in Feucht mit großem Grundstück



**415.000 €**

Kaufpreis

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**361 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



Makertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	361 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	05.12.2024
Haustiere	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	415.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	04.11.2024
gültig bis	03.11.2034
Baujahr (Haus)	1961
Endenergiebedarf	223,80
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1961
letzte Modernisierung	2020
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Linoleum	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
  
- 6 Zimmer
- Baujahr ca. 1961
- ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 361 m<sup>2</sup> Grundstück
- 3 Etagen
- offener Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Westterrasse und Garten
- Westbalkon
- 2 Tageslichtbäder mit Whirlpool und Badewanne
- voll unterkellert
- Kunststofffenster ca. Bj. 2000 mit Rollläden
- Kippsicherungen mit Fi-Schutzschalter 2012
- Ölzentralheizung 2015
- Heizkörper 2012
- Fassade neu verputzt 2018
- Terrasse 2019 erneuert, Überdachung 2021
- Dach ausgebaut und gedämmt 2020
- Klimaanlage im Schlafzimmer und Dachgeschoss 2020
- Werkstatt



- Garage



## Beschreibung

Willkommen in dieser großzügigen Doppelhaushälfte, welche 1961 erbaut wurde und sich auf einem 361 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen und insgesamt 6 Zimmern bietet dieses Zuhause Platz für Ihre individuellen Wohnräume.

Der offene Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Abenden ein. Von hier gelangen Sie direkt auf die überdachte, großzügige Terrasse und in den pflegeleichten, sonnigen Garten, der nach Westen ausgerichtet ist. Hier ist genug Platz zur Entspannung am Feierabend und für die Kinder zum Spielen. Das Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Kinder- oder Arbeitszimmer, das Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne. Ein weiteres Highlight: Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Westbalkon.

Das ausgebaute Dachgeschoss überrascht mit einem weiteren Tageslichtbad mit Eckbadewanne mit Whirlpool-Funktion. Zwei weitere individuell nutzbare Räume runden das Dachgeschoss ab.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einer praktischen kleinen Werkstatt auch eine Waschküche sowie Heizkeller.

Diese Doppelhaushälfte ist der perfekte Ort für Familien oder Paare, die ein großzügiges, helles Zuhause in zentraler Lage mit sehr guter Anbindung suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

Feucht ist eine Marktgemeinde mit ca. 14.000 Einwohnern. Mit seiner Nähe zu Nürnberg und der überaus guten Infrastruktur ist Feucht und sein Ortsteil Moosbach beliebt zum Wohnen, aber auch für Gewerbetreibende. Schulen, Kindergärten, zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Autobahnanbindung oder drei S-Bahnhaltestellen sind dabei wichtige Faktoren.

























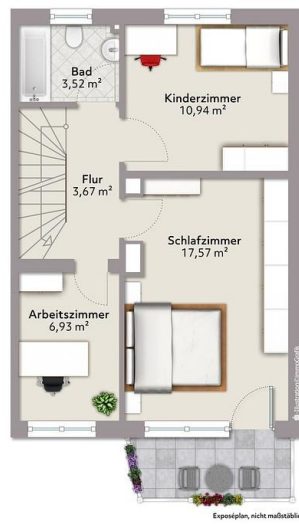
















Exposplan, nicht maßstäblich

# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

