



## 90537 Feucht

Attraktives Einfamilienhaus mit Potenzial in zentraler Lage



**499.000 €**

Kaufpreis

**124 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**630 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**RE/MAX**  
Ihr Makler vor Ort!

### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: 00499132750830  
christine.vogel@remax.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	630 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1960
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

Heizungsart	Befeuerung
Zentralheizung	Gas
Stellplatzart	unterkellert
Freiplatz	ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis  
Art: Bedarfsausweis  
Gültig bis: 01.06.2035  
Endenergiebedarf: 308,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Baujahr lt. Energieausweis: 1994  
Wesentlicher Energieträger: Gas  
Effizienzklasse: H

Modernisierungen:

- 1981 Terrassenanbau mit Unterkellerung
- 1981 Ausbau ELW im Keller
- 1993 Bäder im EG und OG erneuert
- 1994 Gas-Heizung
- 1997 Fenster erneuert
- 2004 Dach neu gedeckt
- Edelstahl Außenkamin angebaut



## Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 bietet ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 630 m<sup>2</sup> großen Grundstück und befindet sich in einer äußerst begehrten, ruhigen und zentralen Lage in Feucht.

Im Jahr 1981 wurde die unterkellerte Terrasse angebaut und eine Einliegerwohnung im Untergeschoss ausgebaut, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Dank seiner soliden Bauweise verfügt das Haus über ein großes Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Zuhause im Herzen von Feucht sind und handwerkliches Geschick sowie Freude am Renovieren mitbringen, ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Marktgemeinde Feucht, südöstlich von Nürnberg, im Landkreis Nürnberger Land. Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.

Feucht bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergarten, Grund- und weiterführenden Schulen in direkter Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mit der S-Bahn (Linie S2) erreichen Sie das Zentrum von Nürnberg in nur ca. 15 Minuten. Zusätzlich ermöglichen die nahegelegenen Autobahnen A6, A9 und A73 eine schnelle Anbindung in alle Richtungen – ideal für Pendler und Vielfahrer.

Erholungssuchende und Naturliebhaber finden in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Der angrenzende Reichswald, Rad- und Wanderwege sowie das nahe Fränkische Seenland laden zu vielfältigen Aktivitäten im Grünen ein.

Die Kombination aus stadtnaher Lage, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Kapitalanleger.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 308.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten.

Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.



## HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



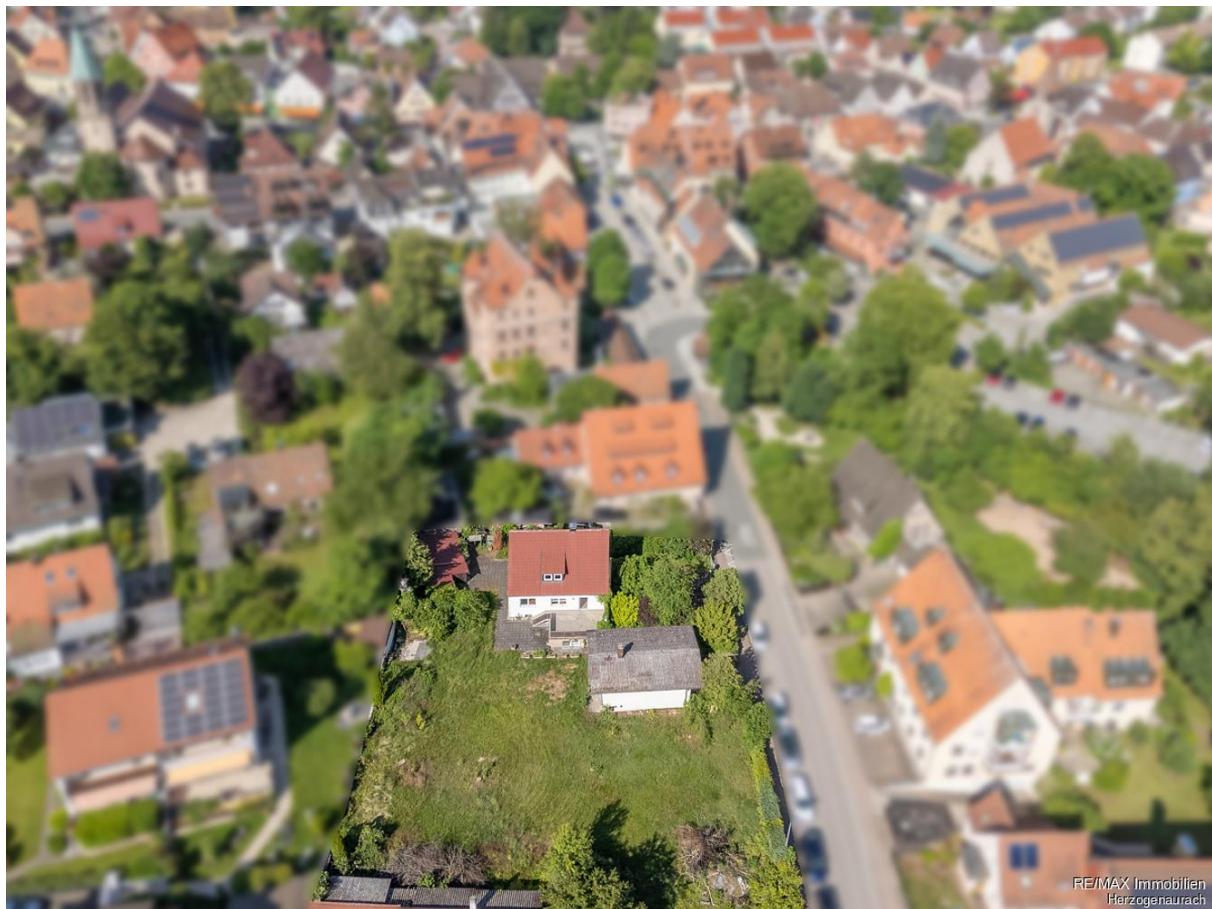
RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Hörgenauach



RE/MAX Immobilien  
Hörgenauach



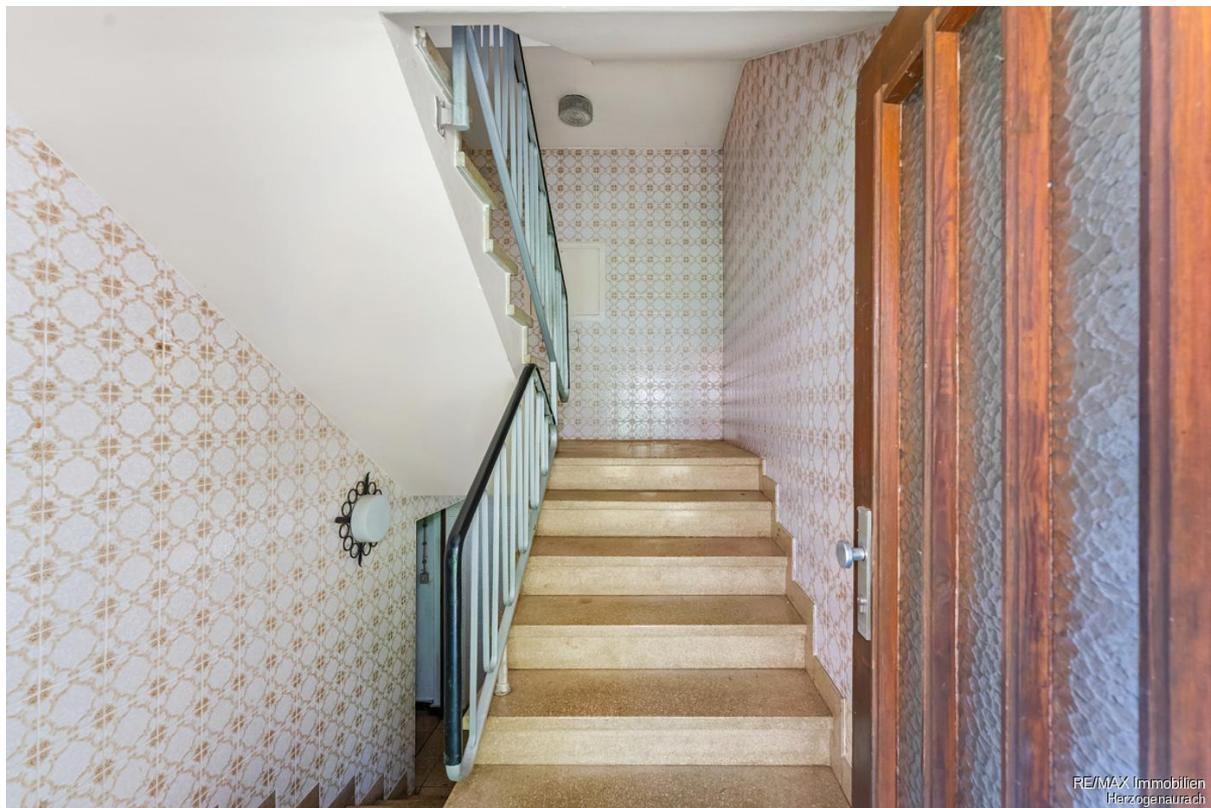




RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



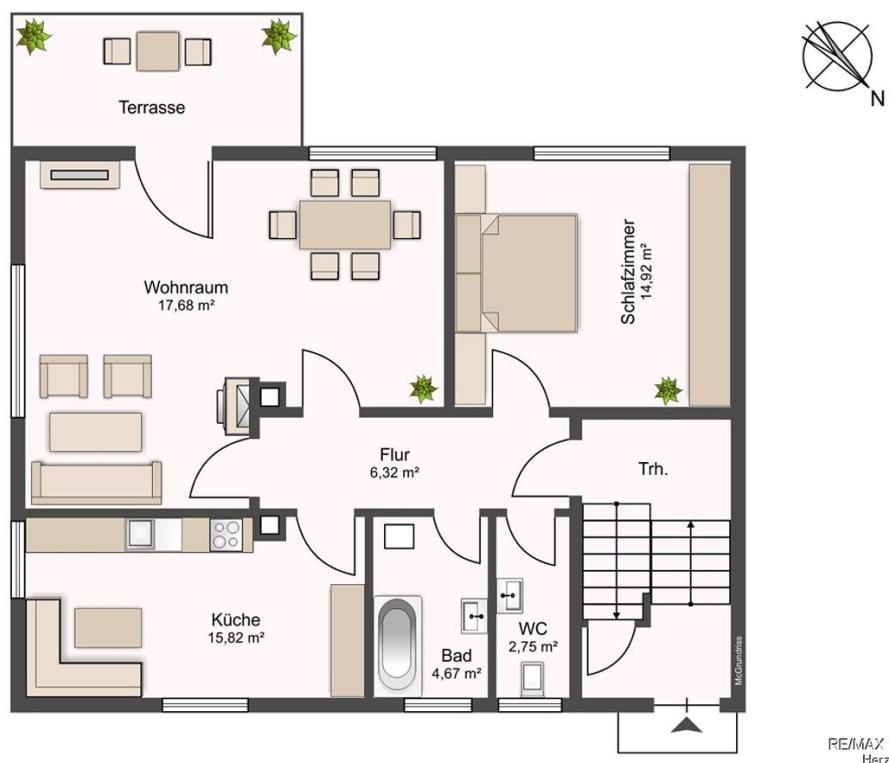




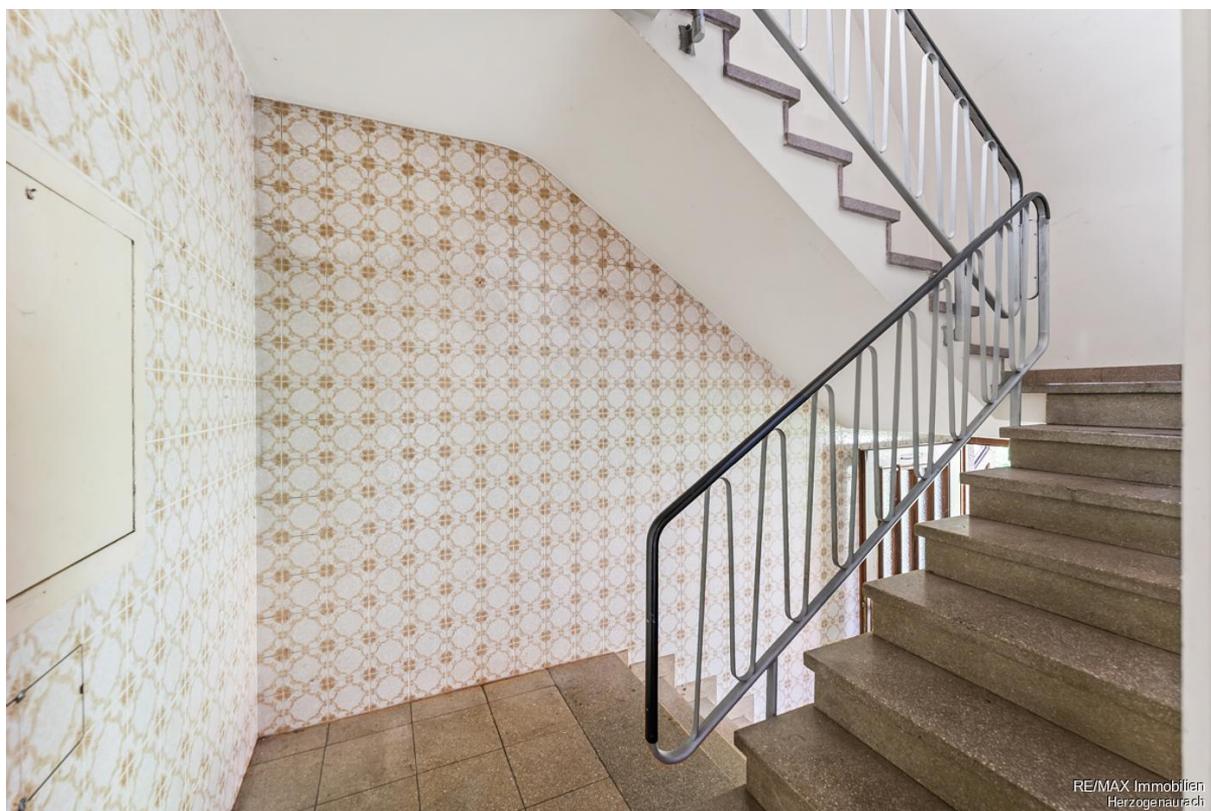




RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



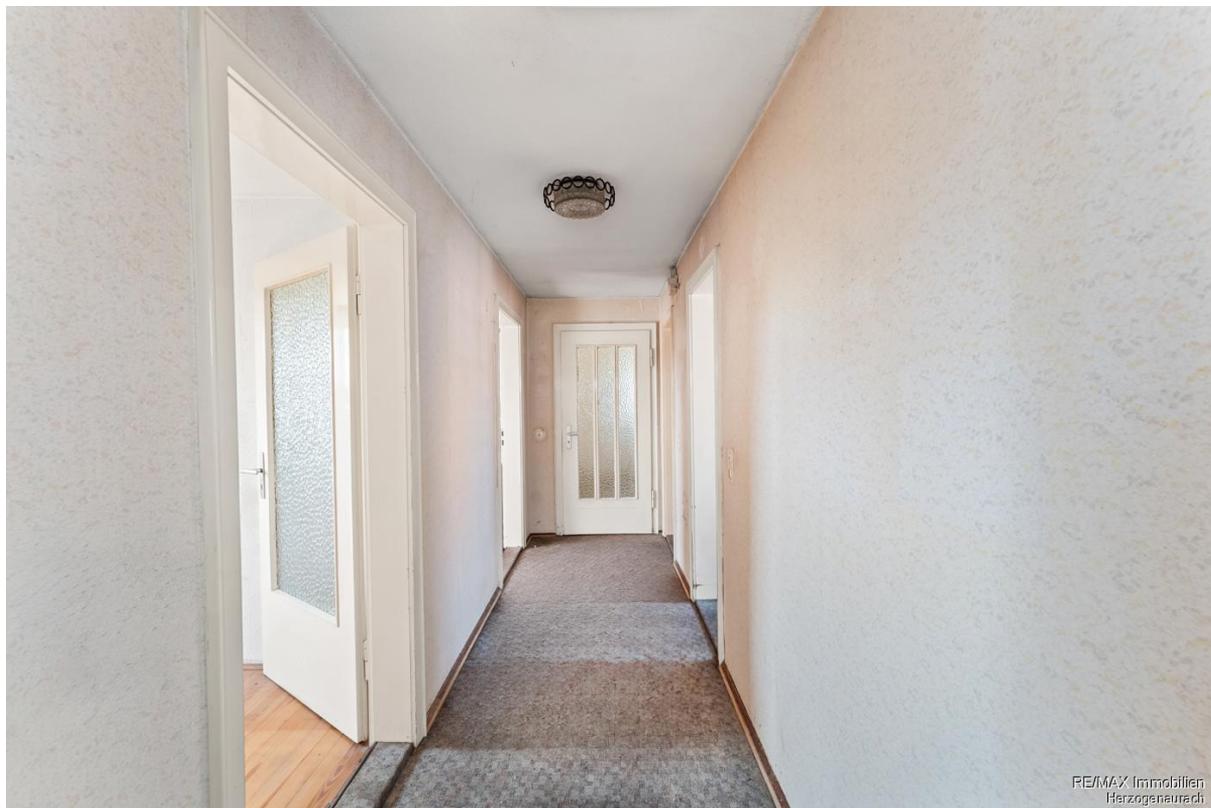




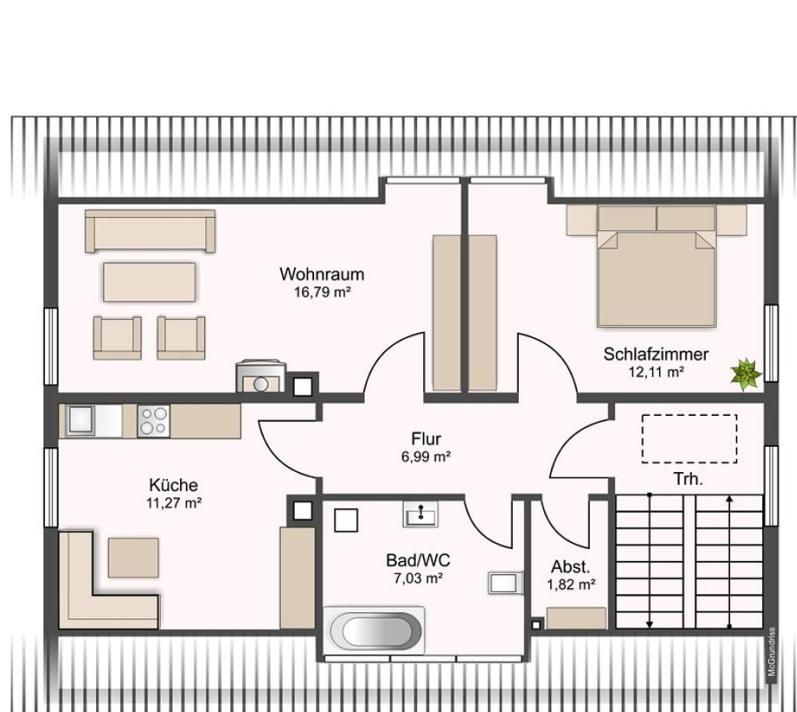
RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

