



90537 Feucht

Gepflegtes Dreifamilienhaus mit großem Grundstück und einer freien Wohnung


529.900 €

Kaufpreis

201 m²

Wohnfläche

530 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	201 m²
Nutzfläche	70 m²
Grundstücksfläche	530 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	529.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1962
----------------	------

Zustand

Baujahr	1962
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Aufteilung und Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Küche, 3 Wohnräume,
- Bad mit Fenster, Badewanne, Waschbecken u. WC
- die Wohnung wurde 2013 saniert
- 2fach Kunststoffisolierglasfenster 1993 mit Außenrollos
- moderne, hochwertige Parkettböden
- Warmwasser über Gasdurchlauerhitzer und 5 Liter Untertischboiler in der Küche
- Süd-Terrasse mit Markise

1. Obergeschoss:

- Küche, 3 Wohnräume,
- Bad mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und WC, 1994 erneuert
- 2fach Kunststoffisolierglasfenster BJ. 1993 mit Außenrollos
- großer Süd-Balkon mit elektrischer Markise
- Laminat- Kork- und Parkettboden
- Warmwasser über Gasdurchlauerhitzer und 5 Liter Untertischboiler in der Küche

Dachgeschoss:

- Küche, 2 Wohnräume
- Gaube neu eingebaut 2009
- Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WC neue 2009
- 2fach Kunststoffisolierglasfenster BJ. 2009 und neues Dachflächenfenster 2005
- Laminatboden
- Warmwasser über 60 Literboiler für das Bad und 5 Liter Untertischboiler in der Küche

Keller:

- Mieterkeller
- Waschkeller / Trockenkeller mit Rückstossventil
- Heizungskeller und Ölkeller
- großer Eigentümerkeller

Haus und Außenbereich:

- Außenwände, Wärmeisolierung ca. 1994 neu verputzt ca. 2008



- neuer Gartenweg und Drainage ca. 2008 neu
- großer pflegeleichter Gartenbereich den die Mieter pflegen
- 2 vermietete Einzelgaragen auf separater Flurnummer, 2022 saniert

Jetzt liegt es nur noch an Ihnen, wann Sie den Besichtigungstermin für die Immobilie vereinbaren.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses 3-Familienhaus bietet eine ideale Gelegenheit für Ihre Anlage. Von den 3 Wohnungen sind das EG und das 1. OG (3-Zimmer-Wohnung mit je ca. 73m²) vermietet, das DG (2-Zimmer-Wohnung ca. 55m²) ist leer.

Jede Wohnung hat sein eigenes Kellerabteil und für jede Einheit gibt es im Waschraum einen Waschmaschinenstellplatz.

Auf einer separaten Flurstücknummer erwerben Sie einen 2/10 Miteigentumsanteil der zwei Einzelgaragen umfasst.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 01.12.2034

Baujahr lt. Energieausweis: 1962

Endenergiebedarf beträgt 170,8 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist "F".

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Das Anwesen liegt in begehrter Lage in Feucht, einem charmanten Ort vor den Toren Nürnbergs. Die Umgebung bietet alles, was das Leben angenehm macht – perfekt für Paare oder Singles, die eine gute Mischung aus Ruhe, urbaner Nähe und Lebensqualität suchen. In wenigen Gehminuten erreicht man mehrere Bäckereien und Metzgereien, die mit frischen regionalen Produkten punkten. Supermärkte und Drogerien befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung – ideal für den unkomplizierten Einkauf zwischendurch.

Für die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls bestens gesorgt: Eine Apotheke sowie Haus- und Fachärzte befinden sich in der Nähe. Wer nach Feierabend entspannen oder aktiv sein möchte, findet zahlreiche Möglichkeiten direkt vor der Tür: Ob ein Spaziergang durch den angrenzenden Reichswald, Joggingrunden im Grünen oder eine entspannte Auszeit am nahegelegenen Jägersee – die Umgebung lädt zur Erholung ein.

Dank der nahegelegenen S-Bahn-Station ist auch die Anbindung nach Nürnberg hervorragend – perfekt für alle, die in der Stadt arbeiten, aber gerne im Grünen wohnen. Cafés, kleine Restaurants und Wochenmärkte sorgen zudem für kulinarische Abwechslung und eine lebendige Atmosphäre im Ort.

Insgesamt bietet die Lage des Hauses eine ideale Kombination aus Komfort, Erreichbarkeit und Freizeitwert

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 170.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

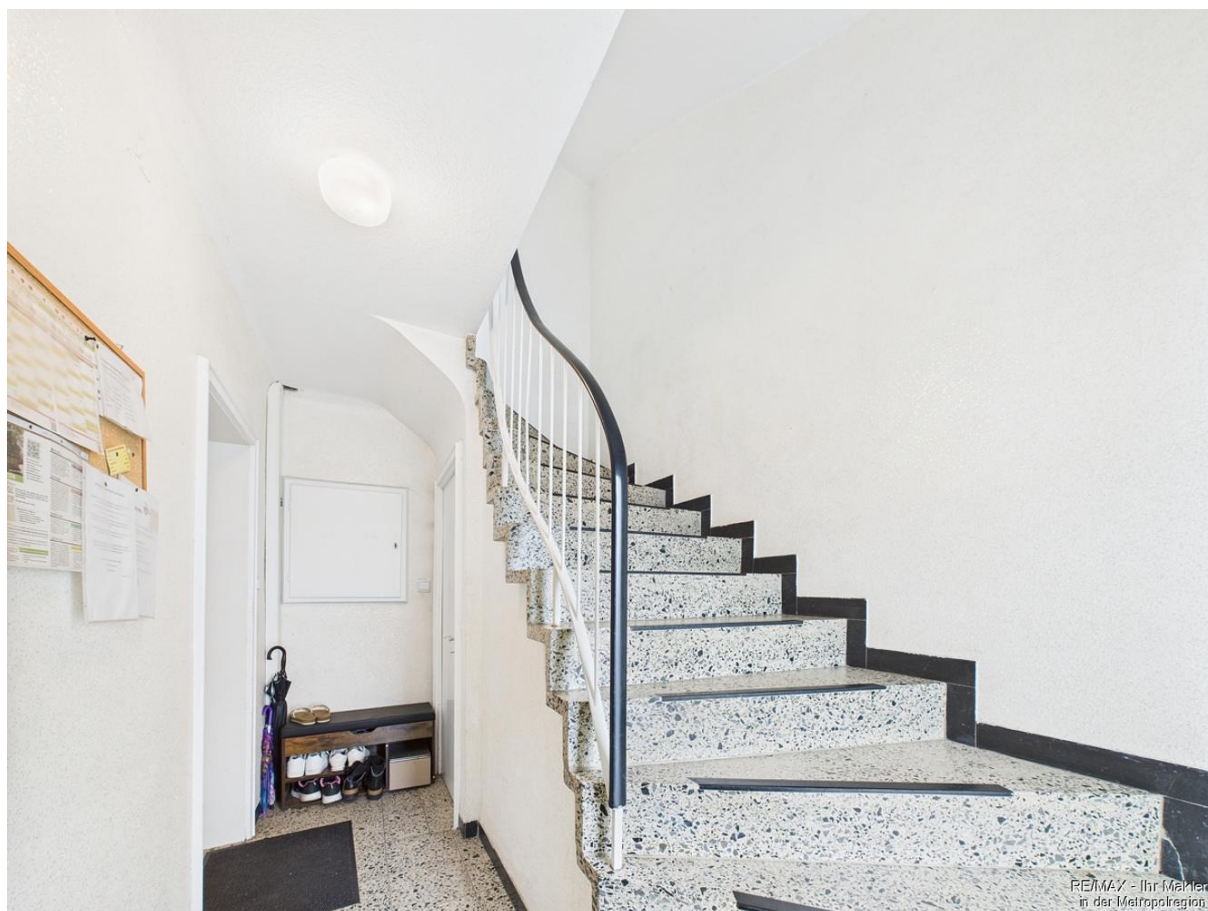
Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

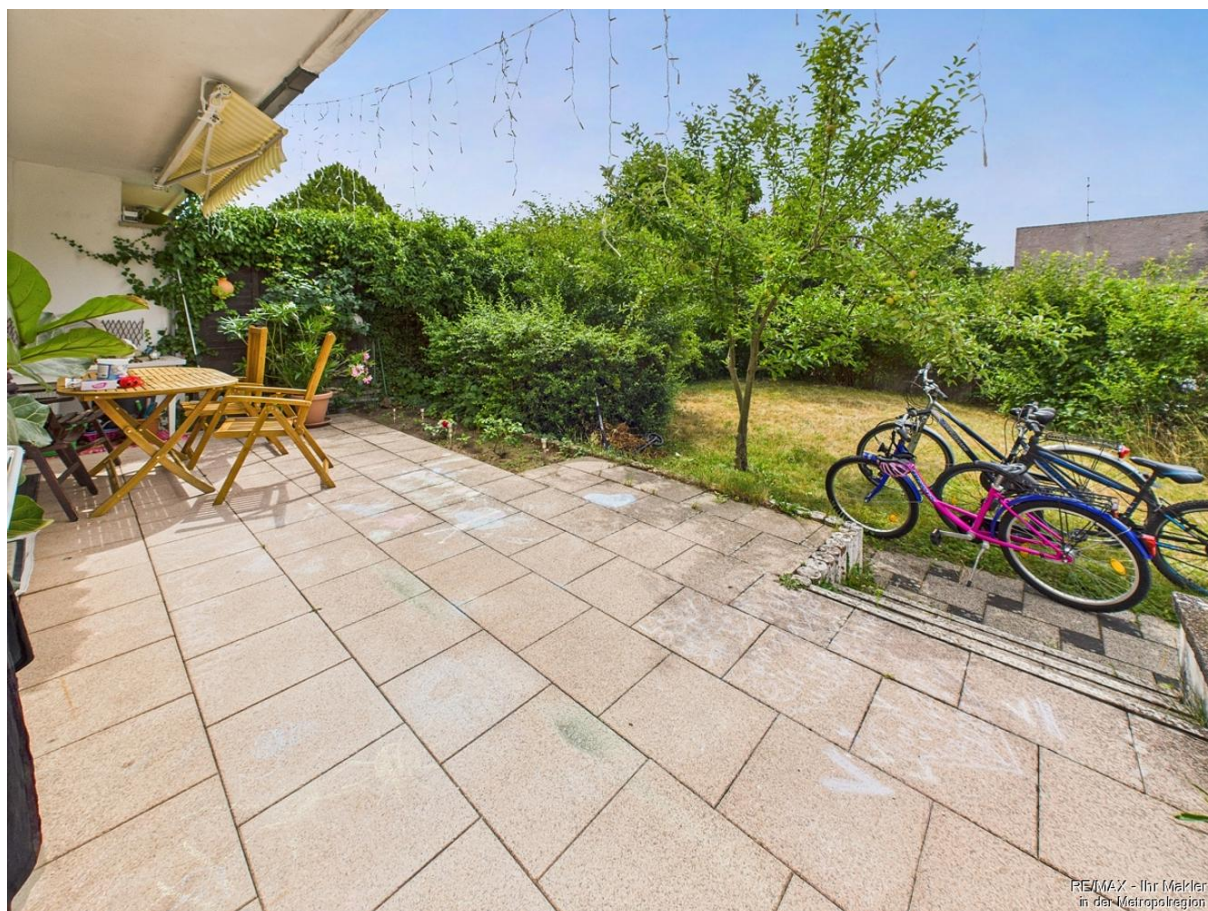
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUUME, LEBENSTRÄUUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion









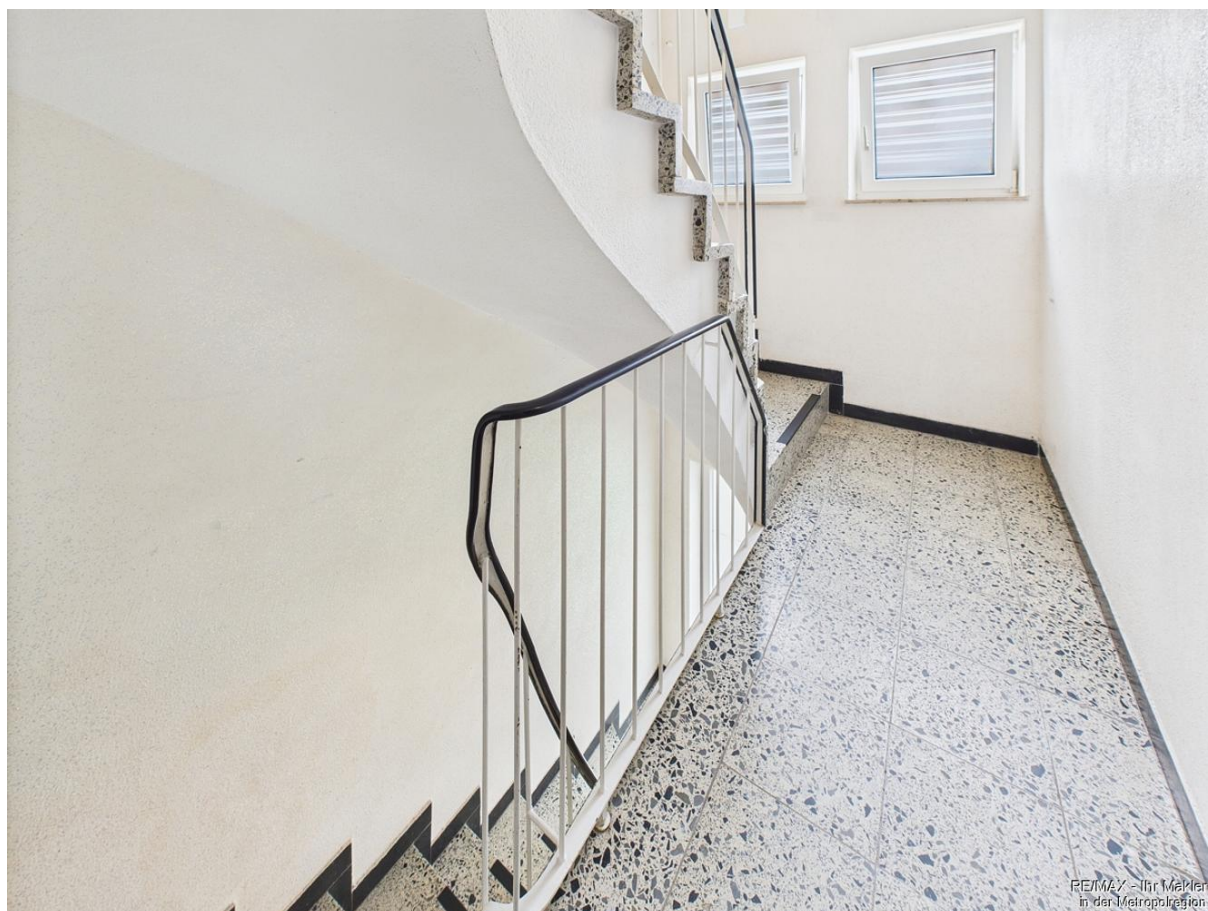








RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

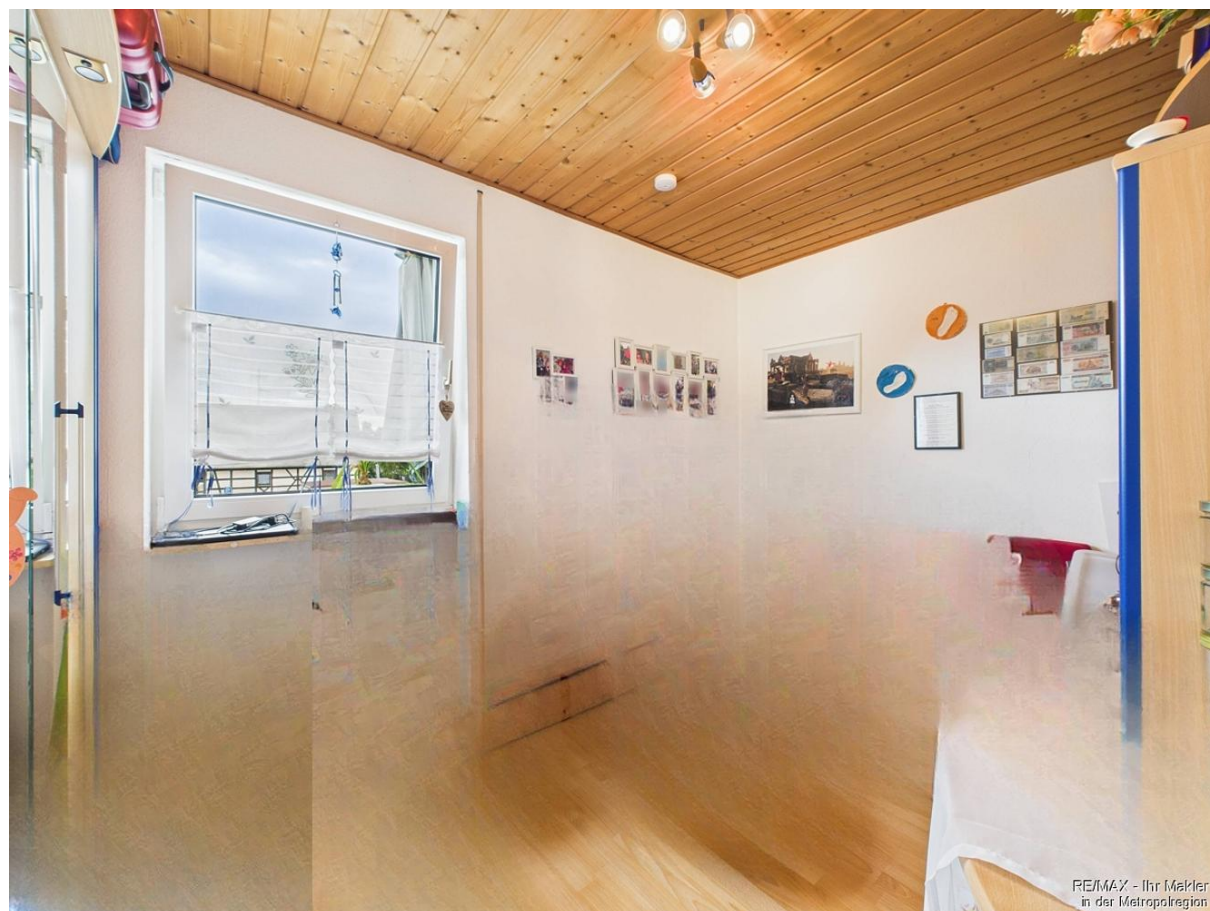


















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

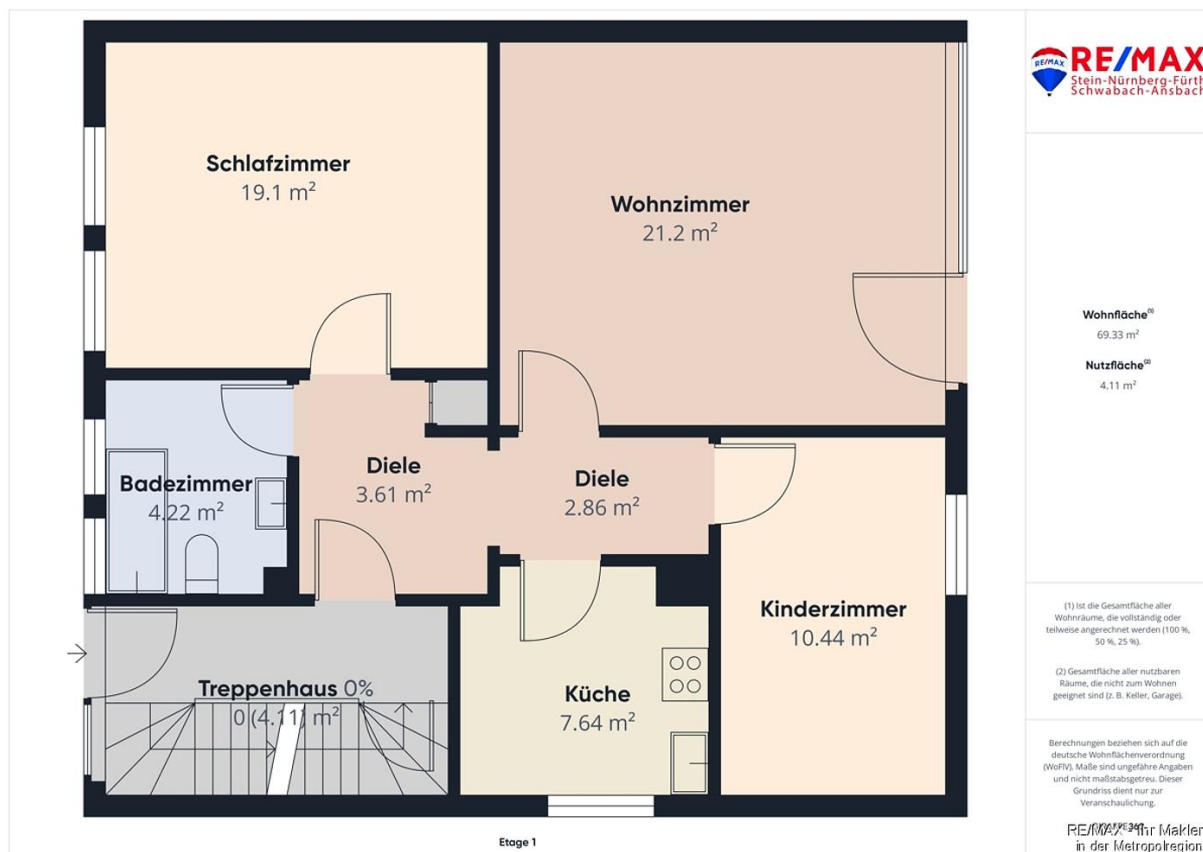


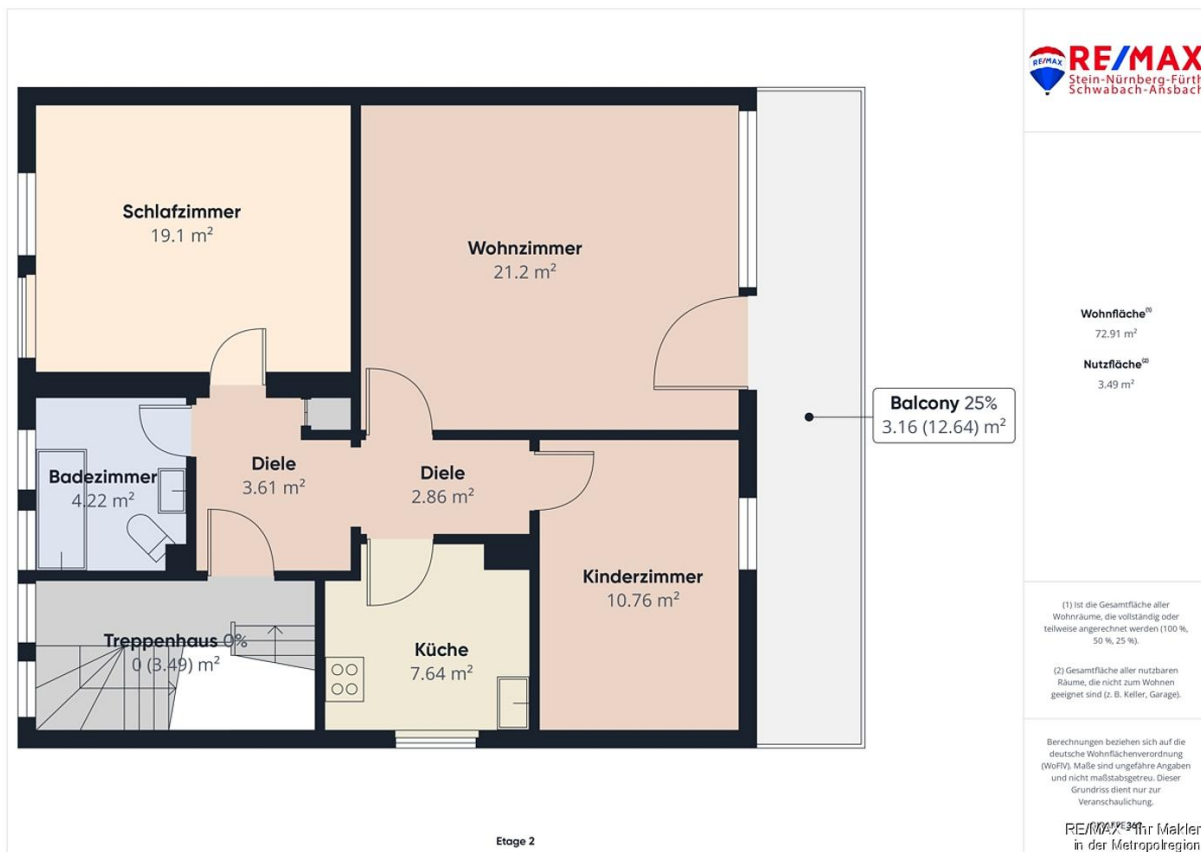


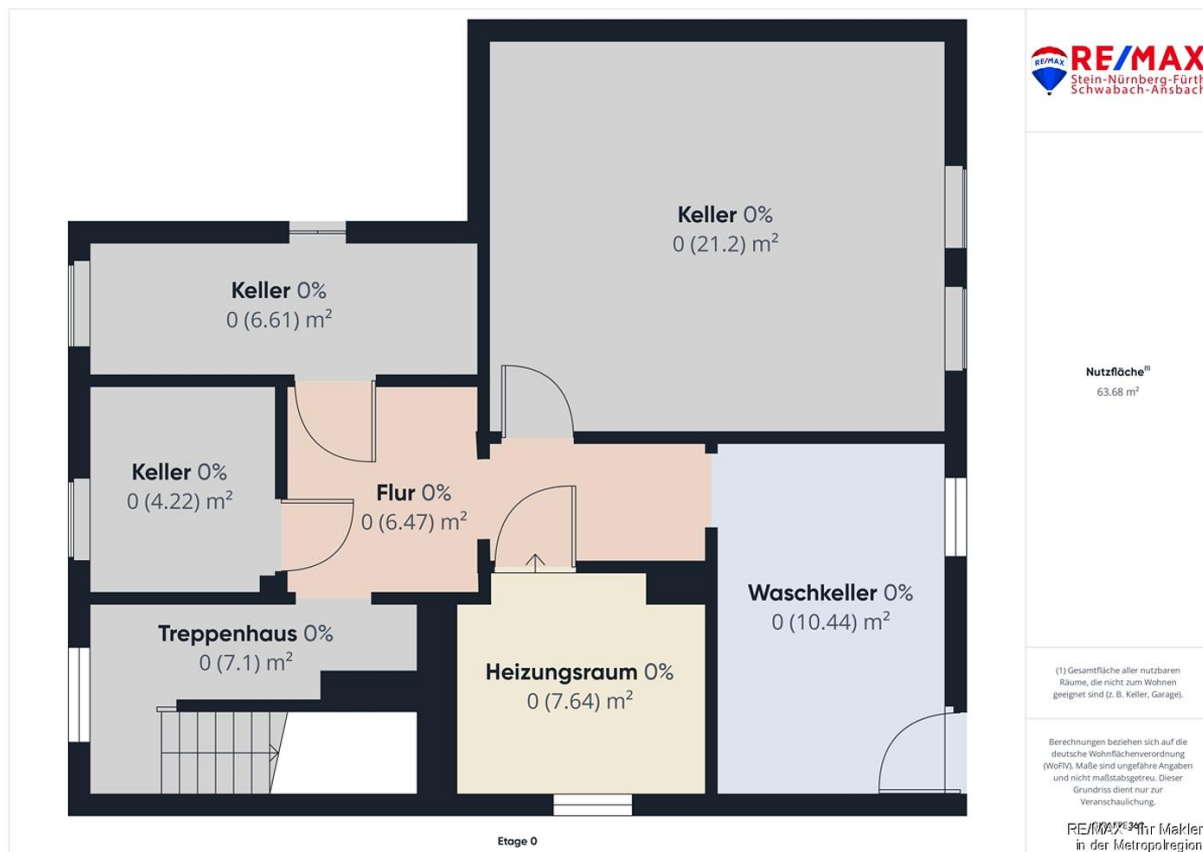




RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion









RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion