



# 90537 Feucht

## Gemütliche Wohnung in ruhiger Lage



**209.000 €**

Kaufpreis

**71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1925
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	209.000 €
Hausgeld	253 €
Aussen-Courtage	3,57% vom

### Zustand

Baujahr	1925
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

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.

Umfang der 2015 durchgeführten Sanierung:

- Gaskombitherme, Heizkörper & Rohre
- LAN Dosen in den Zimmern
- teilw. Stromleitungen
- Vinylboden
- Badezimmer mit Handtuchheizkörper
- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- elektrische Rollläden
- Kunststofffenster (2009)

Im Jahre 2023 wurden sämtliche Innentüren erneuert und zwischen Küche und Flur eine Schiebetüre eingebaut.

Der Energieausweis wurde noch zu einer Zeit erstellt, in der die alten Fenster verbaut waren.

Ein Glasfaseranschluss in das Haus ist vorgesehen.

Überzeugen Sie sich selber von dem attraktiven Angebot bei einem Besichtigungstermin.



## Beschreibung

Die 2015 sanierte 3-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Stock eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier Wohneinheiten.

Über den Flur erreicht man alle Zimmer. Das weiß geflieste Tageslichtbad ist mit einer geräumigen Dusche mit Regenduschkopf und Handtuchheizkörper ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Badezimmer. Die Einbauküche bietet genug Platz für eine Essecke und die entsprechende Fläche zum gemeinsamen Kochen. Diese ist mit Spülmaschine, Cerankochfeld, Backofen und Mikrowelle ausgestattet. Gegenüber der Küche befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer. Zum Beispiel Kinderzimmer oder Büro. Nebenan befindet sich das helle Wohnzimmer, das durch zwei große Isolierglasfenster mit Licht durchflutet wird. Am Ende des Gangs gelangen Sie in das Schlafzimmer in dem genug Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank ist. Alle Räume sind mit hochwertigem und robustem Vinylboden ausgestattet. Der Badezimmerboden ist dunkel und modern gefliest.

Die Wohnung wird über eine Gas-Etagenheizung versorgt.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2028.

Baujahr lt. Energieausweis: 1925

Endenergiebedarf beträgt 343,20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist "H"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. 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 Wohnhaus befindet sich im Westen Feuchts. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Feucht ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land, der an das Gebiet der Stadt Nürnberg grenzt. Er liegt mitten im Nürnberger Reichswald.

Der Markt liegt direkt an der A 9 Berlin / München, der A 73 Nürnberg / Suhl und an der Bundesstraße 8. Im Südwesten der Gemeinde liegt das Autobahndreieck Nürnberg/Feucht.

Feucht verfügt über insgesamt drei Bahnhöfe im Gemeindegebiet, welche allesamt von der S-Bahn Nürnberg bedient werden. So ist der Hauptbahnhof Nürnberg mit der S-Bahn Nürnberg in 9 Minuten (S 3) bzw. 16 Minuten (S 2) erreichbar. In der Gegenrichtung erreicht man mit der S 2 die Nachbarstadt Altdorf. Für die seit Ende 2010 bestehende S-Bahn-Verbindung (S 3) wurde ein weiterer Haltepunkt Feucht-Ost geschaffen.

Für die Kleinsten beginnt die Bildung außer Haus mit dem Kindergarten (Krippe, Kita, Hort), davon gibt es in der Gemeinde 9 Einrichtungen bzw. Standorte. Neben Grund- und Hauptschule gibt es eine Staatliche Realschule (SRF) sowie eine Private Fachakademie für Heilpädagogik (PFH). Die regionale Volkshochschule Schwarzachtal (VHS) bietet viele Kurse auch in Feucht an.

Feucht liegt mitten im Lorenzer Reichswald. Neben dem Jägersee, Wanderwegen, Radwegen und



einem Reisemobil-Stellplatz lädt das Waldbad Feuchtasia zum Verweilen ein. Nahe Moosbach befindet sich eine kleine in Stein gefasste Quelle, der Hubertusbrunnen und westlich von Feucht die Krugsweiher. Der 2010 fertiggestellte Drei-Schlösser-Rundweg bietet die Möglichkeit, alle Sehenswürdigkeiten des Ortes näher zu erkunden. Für Sportler stehen zwölf gut ausgeschilderte Lauf- und Walkingrouten zur Verfügung.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 343.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

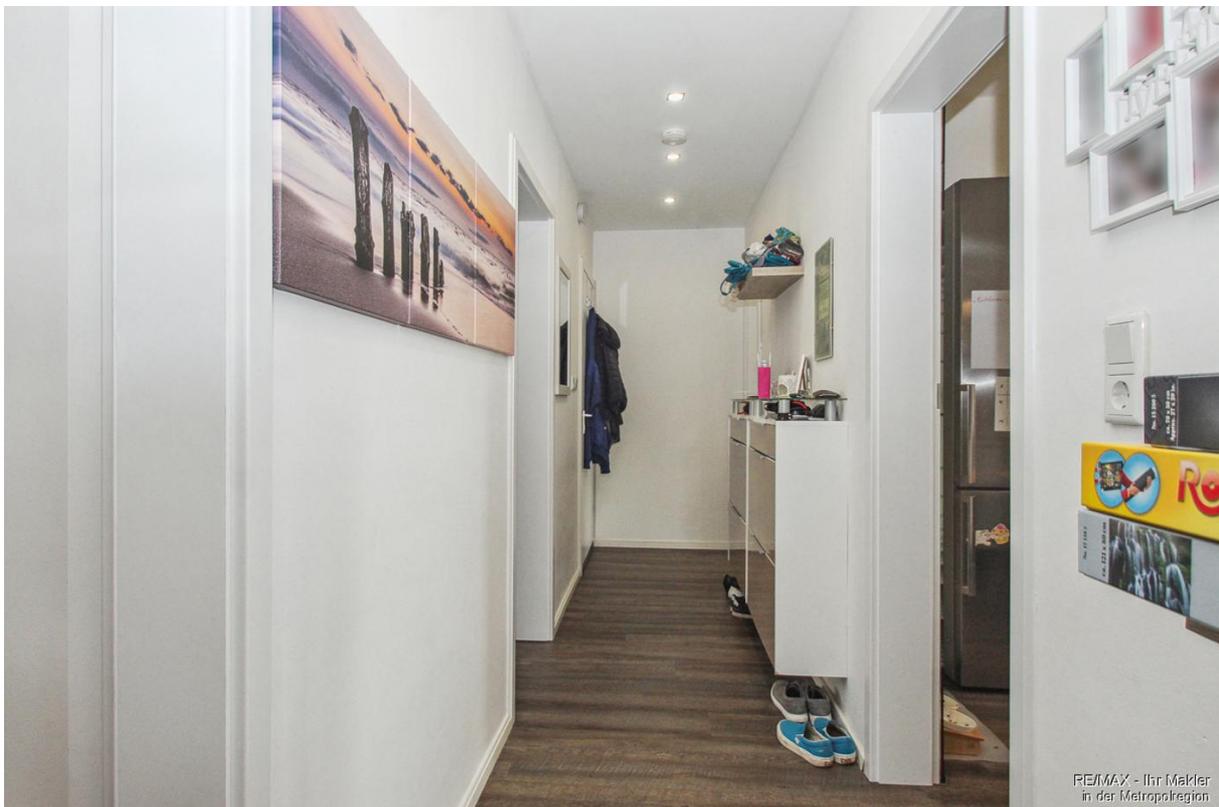
Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung 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](mailto: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. LEBENSÄUßERUM, LEBENSÄUßERUM. 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 Verlobungstermin. 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.









1. Obergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



# 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. 0151 / 153 202 83**

RE/MAX Immobilien  
Sören Ströhlein  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-stroehlein.de](http://remax-stroehlein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion