



90537 Feucht

Liebevoll gepflegtes Familienparadies in ruhiger und naturnaher Lage!
Feucht - Moosbach



525.000 €

Kaufpreis

136,74 m² **380 m²**
Wohnfläche Grundstücksfläche

4
Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	136,74 m ²
Grundstücksfläche	380 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	4

Zustand

Baujahr	1989
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	525.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1989
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sommer 2026
Gruppennummer	12



Ausstattung

Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

Stellplatzart

- Garage ✓

Bodenbelag

- Fliesen ✓

Heizungsart

- Fußbodenheizung ✓



Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Zuhause mit Charme und viel Licht – ideal für Familie mit 2 Kinder
- Von Beginn an liebevoll von den Eigentümern gepflegt und bewohnt
- Attraktive Doppelhaushälfte mit sonniger Terrasse
- Sehr gepflegter und schön angelegter Garten mit hoher Privatsphäre
- Grillplatz mit eingewachsenem Freisitz lädt für gesellige Stunden ein
- 1 Garagen-Stellplatz sowie 1 Carport-Stellplätze
- Pflegeleichte Grundstücksgröße mit ca. 380 m²
- 4 Zimmer mit ca. 136,74 m² Wohnfläche sowie Gäste-Zimmer im Untergeschoss
- Voll ausgestattete Einbauküche im Kaufpreis enthalten (ohne Mikrowelle)
- Pflegeleichte Fliesen im Erdgeschoss sowie Laminat- und Teppichboden im Obergeschoss
- Gemütlicher Kachelofen im Erdgeschoss für behagliche Wärme (Einsatz muss ausgetauscht werden)
- Baujahr 1989 – Massive Bauweise: Kalksandstein-Lochstein (24 cm)
- Öl-Zentralheizung– Niedertemperaturkessel – keine Austauschpflicht
- Fußbodenheizung im gesamten EG, Heizkörper im Gäste-WC, komplettes OG sowie Gäste-Zimmer im UG
- Aktuell lt. Telekom: Bandbreite bis zu 23,4 Mbit/s – Glasfaserausbau in Vorbereitung
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Bezugsfrei ab Sommer 2026

Das Erdgeschoss:

- Einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Offener, großer Kochbereich mit toller Fensterfront
- Helles, offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer mit großzügigem Raumgefühl
- Kamin als Blickfang im Mittelpunkt des Raumes
- Direkter Zugang zur geräumigen Terrasse (Markise inklusive)
- Stilvolle Holz-Glas-Doppel-Schwingtür als elegante Raumtrennung zum Flur
- Gäste-WC mit Dusche – somit 2. Bad im Haus

Das Obergeschoss:

- Ein Traum für Modefans: Begehbare Ankleide im großzügigen Schlafzimmer
- Kinderzimmer mit integriertem Einbauschränk und optimaler Raumnutzung
- 2. Kinderzimmer bzw. Büro – ideal für Homeoffice
- Helles Tageslichtbad in Vollausstattung mit Badewanne und Dusche
- Zugang zum Spitzboden mit großer Lagerfläche

Das Untergeschoss:

- Weiteres Schlafzimmer – flexibel nutzbar als Kinder- bzw. Gäste-Zimmer oder Hobbyraum
- Praktischer Lagerraum und Vorratskammer für zusätzlichen Stauraum
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Technikraum mit Öl-Zentralheizung und Kunststofftanks

Durchgeführte Renovierungen:

- 2015: Holzboden im Elternschlafzimmer und Kinderzimmer
- 2016: Innenbereich komplett gestrichen
- 2017: Fassadenanstrich
- 2024: Garagendach Abdichtung
- 2025: Grundreinigung Hausfassade, Sattelitenschüssel erneuert, Einbau Mischsteuerung und Regler für Heizung
- 2026: Sockelleiste Haus außen verputzt und gestrichen
- Jährliche Wartung und Kontrolle der Heizung

Energetische Werte:



- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer ein stilvolles Zuhause sucht, den sehr gepflegten Zustand des Hauses erkennt sowie die hervorragende Infrastruktur durch die S-Bahn schätzt, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Ruhige, naturnahe Lage im Feuchter Forst
- 90537 Feucht – Moosbach
- 6 Gehminuten bis zur S-Bahn Haltestation "Feucht-Moosbach"
- Kitahaus Kunterbunt Moosbach – nur 5 Gehminuten
- Von Grundschule bis Gymnasium – alles in Feucht
- 6 Fahrminuten ins Zentrum von Feucht (Metzgerei, Bäckerei, Supermärkte, Drogerie, Ärzte, uvm.)
- Gutes Freizeitangebot im Ort: SV Moosbach
- Schnell in alle Richtungen: nur 7 Minuten bis zur Autobahnauffahrt A3 Altdorf (über A-Kreuz auf A6) bzw. nur 9 Minuten bis zur Autobahnauffahrt A9/A73 Feucht
- Gute Anbindung an den Wirtschaftsraum Nürnberg

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















