



## 90537 Feucht

# Zweifamilienhaus in Feucht in attraktiver Wohnlage



**450.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**672 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	672 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	OG sofort frei
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	04.09.2023
gültig bis	03.09.2033
Baujahr (Haus)	1958
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	268,50
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuierung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
  
- Baujahr 1958
- Wohnfläche gesamt ca. 160 m<sup>2</sup>
- 2 Wohneinheiten
- Grundstück 672 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage
- Satellitenschüssel, Kabelanschluss vorhanden
- voll unterkellert
- Kunststofffenster neu 1994 - Balkontüren neu 2007
- Fassade gestrichen 1999
- Dachlattung und Dachziegel neu 2006



## Beschreibung

---

Dieses freistehende Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1958 massiv erbaut.

Es verfügt über zwei separate Wohneinheiten mit 3 bzw. 4 Zimmern. Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet, die Wohnung im Obergeschoss steht frei.

Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit überdachtem Balkon, erreichbar vom Wohn- und Schlafzimmer aus. Das Wohnzimmer ist freundlich und hell gestaltet. Ein Kinderzimmer ist vom Flur aus erreichbar, das zweite vom Wohnzimmer aus. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz. Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet genügend Raum für den Essbereich. Ein Tageslicht-Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und WC vervollständigt diese Wohneinheit.

Im Obergeschoss finden Sie die baugleiche Wohnung. Sie unterscheidet sich von der Erdgeschoss Wohnung darin, dass das Wohnzimmer vergrößert wurde und deshalb nur ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer vorhanden ist.

Beide Wohnungen befinden sich in einem ordentlichen, gepflegten Zustand.

Die Mieteinnahmen der Erdgeschoss Wohnung betragen 410,00 Euro monatlich zzgl. Carport 20,00 Euro zzgl. 305,00 Euro Nebenkostenvorauszahlung.

Das Haus ist voll unterkellert. Hier finden Sie drei Vorratskeller, eine Werkstatt, den Heizkeller, ein WC und einen Waschkeller. Vom Keller aus gibt es einen separaten Ausgang in den Garten.

Zur Immobilie gehören 2 Garagen.

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

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, beliebter Wohnlage von Feucht.

Feucht ist eine Marktgemeinde mit ca. 14.100 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.



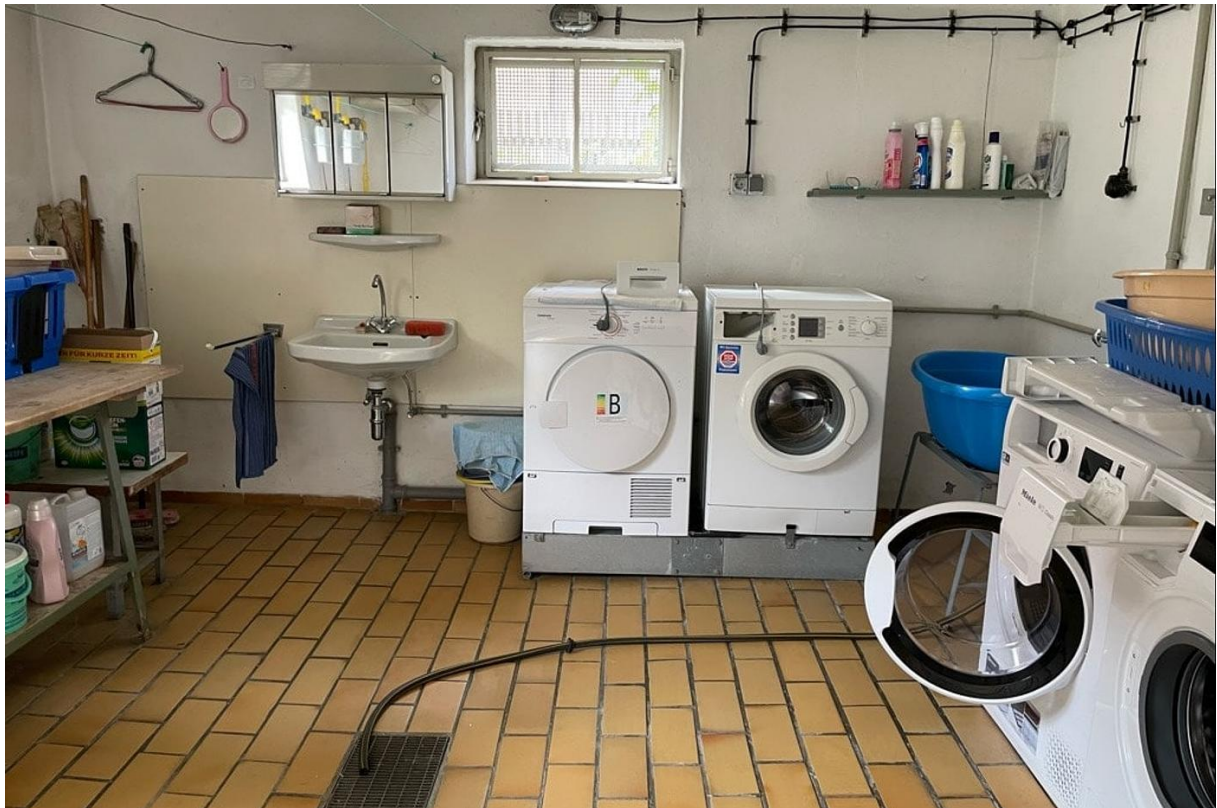








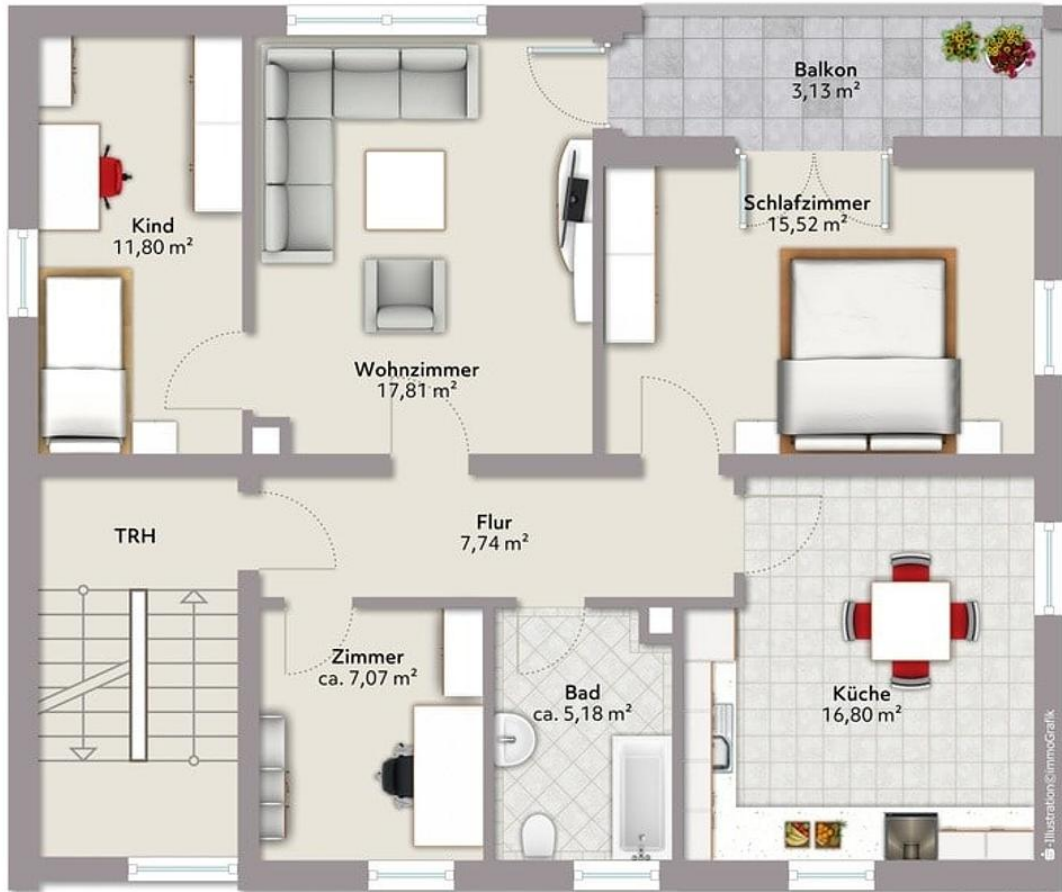




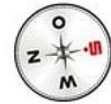




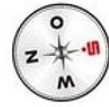




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, 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.