90537 Feucht

Gepflegtes Dreifamilienhaus mit großem Grundstück und einer freien Wohnung

529.900 €
Kaufpreis

201 m²
Wohnfläche

530 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

RE/MAX
Die Immobilienmakler!
Regional. National. International.

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		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	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 separter Flurnummer, 2022 saniert

Jetzt liegt es nur noch an Ihnen, wann Sie den Besichtgungstermin 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.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. 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 - 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 - 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 - Ihr Makler
in der Metropolregion

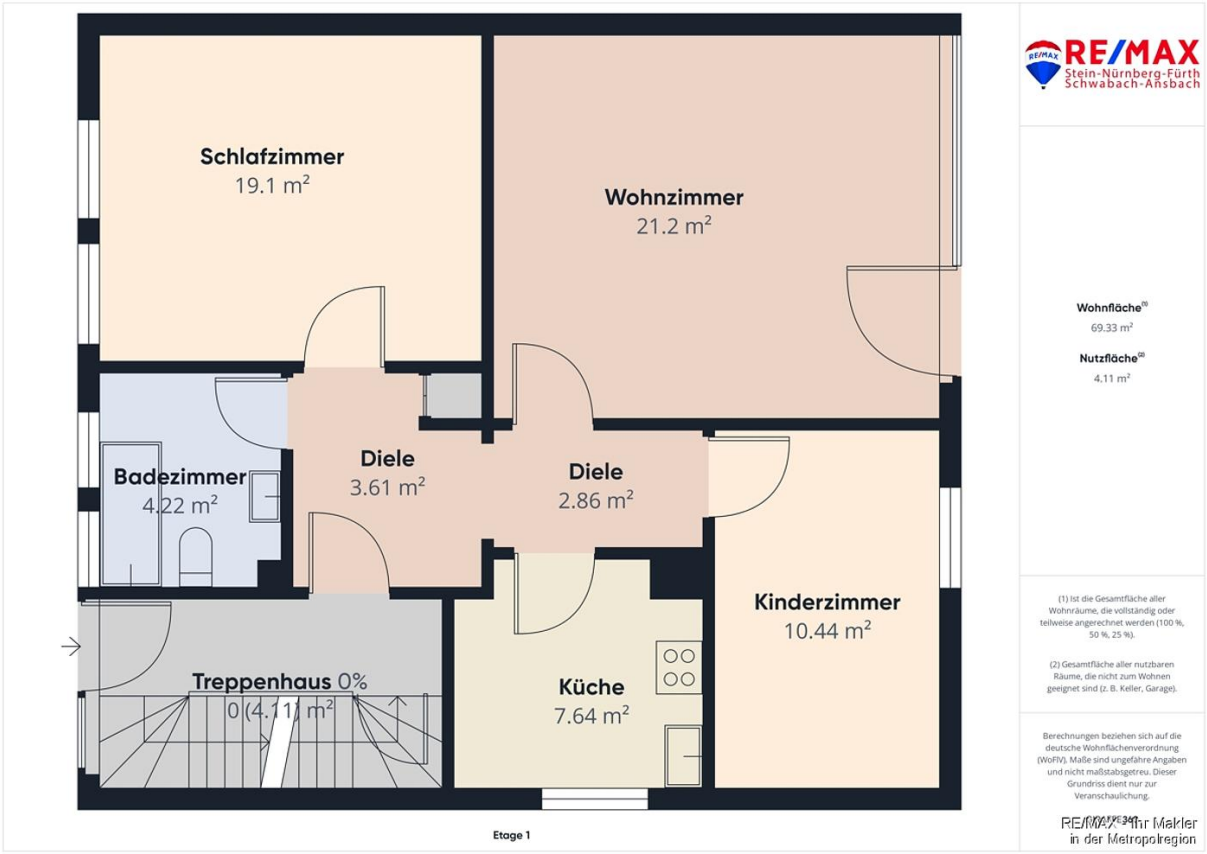
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

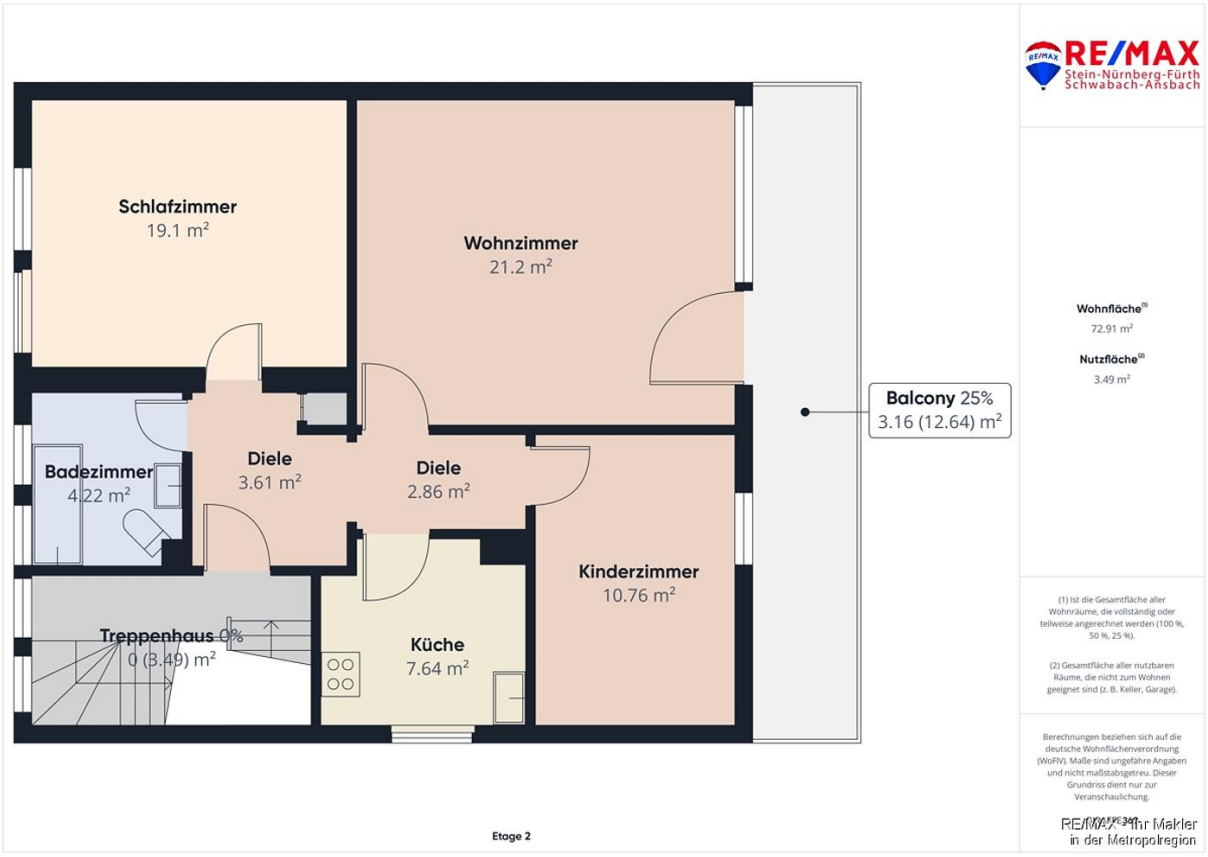
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

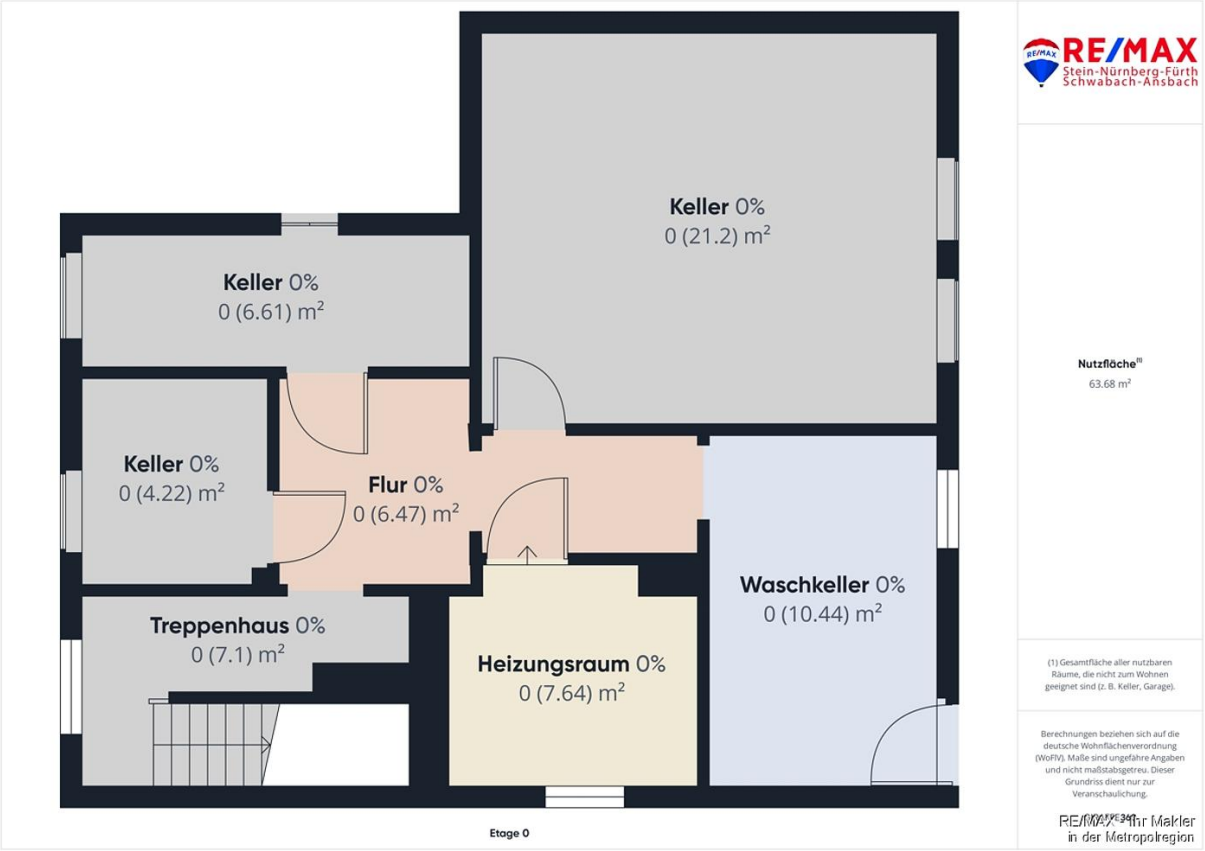
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


Schlafzimmer
19.1 m²
Wohnzimmer
21.2 m²
Badezimmer
4.22 m²
Diele
3.61 m²
Diele
2.86 m²
Kinderzimmer
10.44 m²
Treppenhaus 0%
0 (4.11) m²
Küche
7.64 m²
Etage 1
RE/MAX
Stein-Nürnberg-Fürth
Schwabach-Ansbach
Wohnfläche(1)
69.33 m²
Nutzfläche(2)
4.11 m²
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).
(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


Schlafzimmer
19.1 m²
Wohnzimmer
21.2 m²
Balcony 25%
3.16 (12.64) m²
Badezimmer
4.22 m²
Diele
3.61 m²
Diele
2.86 m²
Kinderzimmer
10.76 m²
Treppenhaus 0%
0 (3.49) m²
Küche
7.64 m²
Etage 2
RE/MAX Stein-Nürnberg-Fürth Schwabach-Ansbach
Wohnfläche(1)
72.91 m²
Nutzfläche(2)
3.49 m²
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).
(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
RE/MAX Ihr Makler in der Metropolregion

Wohnen
12.71 m²
Schlafzimmer
13.7 m²
Badezimmer
7.14 m²
Diele
9.1 m²
Küche u. Essen
12.54 m²
Etage 3
RE/MAX Stein-Nürnberg-Fürth Schwabach-Ansbach
Wohnfläche(1)
57.7 m²
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
RE/MAX Ihr Makler in der Metropolregion


Keller 0%
0 (21.2) m²
Keller 0%
0 (6.61) m²
Keller 0%
0 (4.22) m²
Flur 0%
0 (6.47) m²
Waschkeller 0%
0 (10.44) m²
Treppenhaus 0%
0 (7.1) m²
Heizungsraum 0%
0 (7.64) m²
Etage 0
RE/MAX Stein-Nürnberg-Fürth Schwabach-Ansbach
Nutzfläche(1)
63.68 m²
(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

BELLEVUE
Best Property Agents
2025
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Nürnberg
Höchstnote für
RE/MAX Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25
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