Feucht

# Gepflegte 2 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten

*Objektnummer: 26247024*




KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50.17 $m^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26247024 |
| Wohnfläche | ca. 50.17 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1990 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 199.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 99 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 18.01.2028 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2013 |

Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Die Immobilie






Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Die Immobilie






Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser gepflegten Erdgeschosswohnung mit attraktivem Gartenanteil, die Ihnen auf ca. 50,17 m² Wohnfläche eine komfortable und zugleich praktische Lebensumgebung bietet. Die im Jahr 1990 fertiggestellte Wohnung verbindet zeitgemäßes Wohnen mit einer zentrumsnahen Lage und zeichnet sich durch zahlreiche Ausstattungsdetails aus, die das tägliche Leben angenehm gestalten.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt zwei Zimmer. Ein großzügig geschnittener, heller Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Dieser Raum überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre und ermöglicht den direkten Zugang sowohl zur Terrasse als auch zum Balkon, wodurch sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung eröffnen. Der private Gartenanteil erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet zusätzlich Raum für persönliche Wünsche.

Die separate Einbauküche ist funktional ausgestattet und erlaubt eine effektive Nutzung der vorhandenen Fläche. Hier lassen sich alltägliche Abläufe optimal gestalten. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne, die zur Entspannung einlädt und zugleich praktische Anforderungen erfüllt.

Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort und überzeugt durch seine klare Strukturierung. Die weiteren Bereiche der Wohnung zeichnen sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus, die eine effiziente Nutzung ermöglicht, ohne Kompromisse beim Wohnkomfort einzugehen.

Moderne doppelverglaste Holzfenster sorgen für ein angenehmes Raumklima und gute Wärmeisolierung. Die Zentralheizung, deren Gastherme im Jahr 2013 erneuert wurde, stellt eine zuverlässige und effiziente Beheizung sicher.

Zu den besonderen Annehmlichkeiten dieser Immobilie zählen ein privater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum sowie ein Wasch- und Trockenkeller, der den Alltag deutlich erleichtert. Ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug ist ebenfalls vorhanden, was insbesondere in zentrumsnaher Lage einen klaren Mehrwert darstellt. Darüber hinaus wird der Gemeinschaftsbereich des Hauses durch einen Hausmeisterservice betreut, der zur Pflege und zum Werterhalt beiträgt.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und bietet zahlreiche Möglichkeiten, eigene Gestaltungsideen umzusetzen. Aufgrund der sofortigen Verfügbarkeit eignet sich dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für diejenigen, die kurzfristig eine neue Wohnlösung suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie und entdecken Sie das

Potenzial, das in diesem Wohnangebot steckt. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil
- Baujahr 1990
- Bad innenliegend mit Badewanne
- Ca. 50 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- doppelverglaste Holzfenster
- Einbauküche
- Großer, heller Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- 1 Terrasse
- Stellplatz
- Wasch- und Trockenkeller
- Kellerraum
- Gas Heizung 2013
- Hausmeisterservice
- die Wohnung ist sofort verfügbar

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Immobilie in zentrumsnaher Lage mit schöner Gartenfläche und Gestaltungspotenzial. Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Alles zum Standort

Feucht ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land in Bayern. Die Gemeinde liegt unmittelbar südöstlich der Stadt Nürnberg und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Sie ist von den ausgedehnten Waldgebieten des Lorenzer Reichswalds umgeben, die das Landschaftsbild prägen und einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Durch das Gemeindegebiet verläuft das Gauchsbachtal, das als bedeutender Grünzug die Ortsstruktur beeinflusst.

Verkehrstechnisch ist Feucht sehr gut angebunden: Die Bundesautobahnen A6, A9 und A73 liegen in unmittelbarer Nähe, zudem verfügt der Ort über S-Bahn-Anschlüsse nach Nürnberg, Altdorf und Neumarkt. Dadurch ist das Nürnberger Stadtzentrum in kurzer Zeit erreichbar.

Feucht verbindet die Nähe zur Großstadt mit einer waldreichen Umgebung und gilt daher als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Nürnberg.

Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26247024 - 90537 Feucht

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen
Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com