



## 90537 Feucht

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



**525.000 €**

Kaufpreis

**136,74 m<sup>2</sup>** **380 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	136,74 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	380 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer mit ca. 136,74 m<sup>2</sup> 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 Modedfans: 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















