90537 Feucht

Sonniges Reihenendhaus mit 5-Zimmern, großen Gauben, Garten und Garage in Feucht



449.000 €
Kaufpreis

122,75 m²
Wohnfläche

318 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Adrian Fischer
Tel.: 0170-1819130
adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	122,75 m²
Grundstücksfläche	318 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	1974

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.09.2026
gültig bis	27.09.2036
Baujahr (Haus)	1974
Endenergiebedarf	304.6
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Öl	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Dieses attraktive Reihenendhaus aus dem Jahr 1974 präsentiert sich auf einem ca. 318 m² großen Eckgrundstück in gepflegtem Zustand und überzeugt durch eine klare Raumstruktur sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche von ca. 122,75 m² verteilt sich auf mehrere Ebenen und bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenskonzepte. Eine großzügige Terrasse in Westausrichtung erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im eigenen Garten. Die beliebte Marktgemeinde Feucht verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehmen Wohnambiente. Von der Diele aus gelangt man in die geräumige Küche, die vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung eröffnet. Im Zuge einer Modernisierung könnte zudem eine Öffnung zum angrenzenden Wohn- und Essbereich geprüft werden, wodurch ein zeitgemäßer Koch-, Ess- und Lebensmittelpunkt mit offenem Charakter entstehen würde. Die technische Umsetzbarkeit sowie gegebenenfalls erforderliche statische Maßnahmen sind hierbei vorab durch qualifizierte Fachunternehmen und einen Statiker zu beurteilen.

Das Herzstück dieser Ebene bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Westterrasse mit Markise. Der geschützte Eckgarten bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, Freizeit und gemeinsames Familienleben und unterstreicht den hohen Wohnwert der Immobilie.

Das Obergeschoss verfügt über ein großzügiges Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, dessen Brüstung im Jahr 2010 erneuert wurde. Ergänzt wird diese Etage durch zwei weitere gut geschnittene Schlaf-/Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche. Das Badezimmer wurde bereits vergrößert und der Grundriss sinnvoll angepasst, wodurch ein komfortables und zeitgemäßes Raumangebot entstanden ist. Der Balkon mit Blick in den Garten verleiht dem Elternbereich eine helle und besonders angenehme Atmosphäre.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet auf rund 29 m² eine attraktive und vielseitig nutzbare Ebene. Es umfasst einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich im Studiostil, eine Küche sowie ein Tageslicht-Duschbad. Die im Jahr 1991 errichteten Gauben schaffen nicht nur ein großzügigeres Raumgefühl, sondern sorgen auch für ein besonders helles und freundliches Wohnambiente.

Dank der durchdachten Aufteilung eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Homeoffice, Gästebereich, Hobbyetage oder nahezu abgeschlossener Einliegerbereich – die Flexibilität dieser Ebene bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Keller sowie das gesamte Haus überzeugen durch eine solide Bausubstanz, gepflegte Räumlichkeiten und ein ausgesprochen angenehmes Raumklima. Neben dem Technikraum mit der vorhandenen Viessmann-Ölheizung (Baujahr 1989) bietet das Untergeschoss großzügige Nutz- und Lagerflächen mit ausreichend Platz für Fahrräder, Spielgeräte, Vorräte und vieles mehr.

Im Jahr 1984 wurden zusätzlich ein praktischer Fahrradkeller mit komfortabler Rampe sowie eine sonnig gelegene Südterrasse mit massiver Betondecke geschaffen. Die stabile Konstruktion eröffnet attraktive Möglichkeiten für einen späteren Wintergartenanbau oder eine Erweiterung des Wohnraums. Die Realisierbarkeit eines solchen Vorhabens ist selbstverständlich im Vorfeld mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen.

Komplettiert wird das attraktive Gesamtbild durch eine zum Haus gehörende Garage im nahegelegenen Garagenhof.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen

Gespräch zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Feucht, in der sich Alltag und Natur außergewöhnlich gut verbinden.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Mehrere Supermärkte, Bäcker und Drogeriemärkte befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Apotheken sowie Haus- und Fachärzte sind im Ortszentrum von Feucht vorhanden und sichern die medizinische Versorgung direkt vor Ort. Für weitere Versorgung und Dienstleistungen bietet sich das Zentrum von Feucht mit Hauptstraße und Pfinzingstraße an.

Für die Anbindung nach Nürnberg steht die S-Bahn Linie S3 zur Verfügung. Sie verkehrt regelmäßig und bietet eine Direktverbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof.

Kurze Wege prägen auch den Zugang zu Bildung und Freizeit. Kindergarten, Grund- und Mittelschule sowie die Staatliche Realschule befinden sich direkt in Feucht und sind gut erreichbar. Darüber hinaus sind Zahnarzt und weitere medizinische Einrichtungen im Ort vorhanden. Der Lorenzer Reichswald und der Feuchter Forst beginnen quasi vor der Haustür und bieten direkten Zugang zu Wald, Natur und Erholung. Spielplätze, Freizeiteinrichtungen und das Freibad sind ebenfalls in der Nähe.

Wichtige regionale Ziele sind ebenfalls gut angebunden. Der Bahnhof Feucht ist in 2 Gehminuten und 200m schnell erreichbar. Der Flughafen Nürnberg sowie die Autobahnen A3 und A9 sind mit dem Auto in kurzer Fahrzeit angebunden.


IMMOsmile
SONNIGES REIHENENDHAUS
ca. 122 m² • 5 Zimmer • 2 Bäder
mit großen Gauben und Garage in Feucht



















www.immo-smile.de

IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



LEGENDE

01 Windfang
02 Küche
03 Wohn-/Esszimmer
04 Diele
05 WC
06 Terrasse



LEGENDE

01 Diele
02 Bad/WC
03 Kinderzimmer I
04 Schlafzimmer
05 Kinderzimmer II
06 Balkon



LEGENDE

01 Flur
02 Du./WC
03 Küche
04 Kinderzimmer/Studio