

Feucht

# Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern und 2 Zugängen im Hochparterre in gut renoviertem Haus

Número de propiedad: 24269023



PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## De un vistazo

Número de propiedad	24269023	Precio de compra	329.000 EUR
Superficie habitable	ca. 94 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	2	Modernización / Rehabilitación	2020
Año de construcción	1970	Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Pellet	Consumo de energía final	142.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.09.2032	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Pellets		



Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## La propiedad



Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## La propiedad





Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## La propiedad



Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## La propiedad





Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## La propiedad



Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## La propiedad





Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## La propiedad





Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)



[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## La propiedad



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## Una primera impresión

Hier gelangen Sie zum virtuellen Rundgang: <https://tour.ogulo.com/EMz0> Da macht Wohnen wirklich Spaß: Kleine Eigentümergemeinschaft, ruhige Wohnlage, gut renoviertes Gemeinschaftseigentum, energetisch optimiert, 2 Wohnungseingänge, 2 Bäder, großer überdachter Süd-Balkon, großzügige 3 Zimmer, Hochparterre mit wenigen Treppenstufen, viel Sonne, großer Kellerraum als Hobbykeller, schöner Gemeinschaftsgarten, attraktiver Kaufpreis, ... Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren super funktionalen Grundriss der mit 2 Wohnungseingängen und 2 Bädern sehr flexibel in der Nutzung für das Paar oder auch die Kleinfamilie betrieben werden kann. Die Wohnung kann nach Absprache kurzfristig bezogen werden. Das gesamte Anwesen wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. In den alltäglichen Belangen leistet ein Hausmeister-Service wertvolle Dienste bei der Pflege im Haus und Außenbereich. Im monatlichen Hausgeld von 209,00 € sind sämtliche laufende Kosten für Wohnung, sowie Hausverwaltung und Instandhaltungsrücklagenbildung enthalten. Die anteilige Rücklage für die Wohnung beträgt am 31.12.2023 € 4.551,83 . Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin! Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## Detalles de los servicios

- \* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilw. bodentief mit Rollos
- \* Zentralheizung mit Pellets
- \* Fliesen in den Fluren, Bädern und Gäste-WC
- \* Laminatboden in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer
- \* PVC-Boden in der Küche
- \* Tageslicht-Hauptbad mit Wanne, Dusche und WB,
- \* separates WC
- \* Duschbad mit WC
- \* großer überdachter Balkon (9 m<sup>2</sup>) orientiert nach Süden
- \* SAT-Anlage, Kabel-TV und Glasfaser-Anschluss
- \* großer Kellerraum (ca. 20m<sup>2</sup>) mit Fenstern, als Hobbyraum nutzbar
- \* Waschmaschine und Trockner haben Platz im Gemeinschaftswaschraum
- \* Gemeinschaftstrockenraum, Fahrradkeller, Außenkellertreppe in den Gemeinschaftsgarten

Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet fußläufig in wenigen Gehminuten entfernt vom Ortskern sowie auch von sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten. Der Markt Feucht liegt mitten im Lorenzer Reichswald im Südosten von Nürnberg und kann mit seinen heute rund 14.000 Einwohnern auf eine über 800-jährige Geschichte zurückblicken, Er hat sich aufgrund seiner Infrastruktur und der hervorragenden Verkehrsanbindung zum begehrten Wohn- und Lebensraum in der Metropolregion Nürnberg entwickelt. Der Markt liegt direkt an der A 9 Berlin–München, der A 73 Nürnberg–Suhl und an der Bundesstraße 8. Im Südwesten der Gemeinde findet sich das Autobahndreieck Nürnberg/Feucht. Er verfügt über drei Bahnhöfe, die von der S-Bahn Nürnberg bedient werden. Vom Bahnhof Feucht ist der Hauptbahnhof Nürnberg in 9 Minuten (S 1) bzw. 16 Minuten (S 3) erreichbar. Die Bahnstrecke Nürnberg–Feucht geht in Feucht nahtlos in die Bahnstrecke Feucht–Altdorf über. Feucht hat alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf mit vielen Fachgeschäften, Gastronomiebetrieben, 2 Einkaufszentren, Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken und selbst Krankenhäuser in nächster Nähe. Bildungseinrichtungen von Kita bis Realschule direkt im Ort und Gymnasium in Altdorf sind für die Kinder gut erreichbar. Neben dem Jägersee, Wanderwegen, Radwegen, dem Waldbad Feuchtasia und sämtlichen Sport- und Vereinsmöglichkeiten kann sich Feucht auch für seine Freizeitangebote sehen lassen. Weitere Infos zu Feucht auch unter [www.feucht.de](http://www.feucht.de)



Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 142.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 24269023 - 90537 Feucht

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Región de Núremberg  
E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)