

# Exposé

## Terrassenwohnung in Feucht

### Exklusive neuwertige 4-Zimmer-Wohnung (KfW 55) in Feucht mit Garten



Objekt-Nr. OM-425222

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **499.000 €**

90537 Feucht  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahmedatum	01.01.2027
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ankommen, aufatmen, wohlfühlen – modernes Wohnen in Feucht!

In attraktiver Lage in Feucht erwartet Sie diese neuwertige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2015/2016.

Die Immobilie verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine ausgezeichnete Infrastruktur – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Der durchdachte Grundriss und die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und ein modernes, offenes Ambiente.

Herzstück der Wohnung ist die hochwertige offene Einbauküche mit Natursteinplatte und eleganter Glasfront, ausgestattet mit Markenelektrogeräten, einem Bora-Induktionskochfeld sowie einem Siemens Backofen mit Pyrolysefunktion – perfekt für alle, die Kochen genießen.

Das modern gestaltete Badezimmer ist raumhoch gefliest und bietet sowohl eine große Regendusche als auch eine Badewanne.

Ergänzt wird der Komfort durch ein separates Gäste-WC.

Flur sowie Bad und WC sind mit großformatigen Fliesen ausgestattet und unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Ein echtes Highlight ist die über 12 m<sup>2</sup> große Terrasse mit hellen Granitplatten inklusive einer Klemm-Markise, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Der angrenzende Garten mit hochwertiger Biohort-Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum und Privatsphäre.

Besonders praktisch ist der direkte, abschließbare Zugang zu den eigenen Stellplätzen sowie zur Terrasse.

Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre hervorragende Energieeffizienz:

Energieklasse A+ (10,7 kWh), primärer Energieträger ist Strom mit eigener Luft-Luft-Wärmepumpe für Warmwasser und Wärmerückgewinnung.

Ein Energieausweis liegt selbstverständlich vor. Dieser wurde am 05.03.2026 durch einen neuen Verbrauchsausweis aktualisiert

## Ausstattung

- KfW-55 Standard – energieeffizient & zukunftssicher (A+ / 10,7kWh (m<sup>2</sup>/a))
- Wohnungseigene Luft-Luft-Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung und energieeffiziente Brauchwasseraufbereitung je Wohneinheit
- Wohnungseingangstür ist eine vollwertige Haustür mit Türspion und Mehrfachverriegelung, Sicherheits-Schließanlage und Gegensprechanlage
- Dezente Plisees an allen Fenstern sorgen für ausreichend Privatsphäre
- Abschließbare Fenster und Terrassentür mit 3-fach Verglasung und Sicherheitsverriegelung
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit Raumthermostaten
- Edler PVC-Bodenbelag und Großformatfliesen
- Multimedia- und Netzwerkanschlüsse in jedem Zimmer
- Kabel-/VDSL-Anschlüsse vorhanden, Glasfaser im Haus vorbereitet

- Hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, Markenelektrogeräte (BORA-Induktionskochfeld & Siemens Backofen mit Pyrolyse, Siemens Kühlschrank)
- Modernes Bad mit ebenerdiger Regendusche & Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Barrierearme Wohnung mit Aufzug & Gegensprechanlage
- Sonnige große Terrasse mit hellem Granitbelag und abschließbarer Terrassentür
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern runden die komfortable Einrichtung ab
- Eigener Garten mit direktem Zugang von der Wohnung zu den eigenen Stellplätzen
- Abschließbarer separater Abstellraum für Fahrräder
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Hausmeisterdienst
- 2 Stellplätze direkt am Garten

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

RESERVIERT

## Lage

- Zentrale Lage: In der Nähe von Grundschule, Mittelschule und Realschule – ideal für Familien
- Top Verkehrsanbindung: Zwei Bahnhöfe (Feucht & Feucht Ost) sowie direkter Anschluss an die A6 und A9 – schnell in Nürnberg, Erlangen, München oder Lauf
- Vielfältige Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés, Restaurants, Sportplätze und ein lebendiges Ortsleben direkt vor der Tür.

Diese Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit praktischer Lage und hoher Lebensqualität – perfekt für Familien, Paare oder Berufspendler, die Komfort mit Zukunftssicherheit verbinden und Wert auf eine gute Anbindung legen.

**Infrastruktur:**

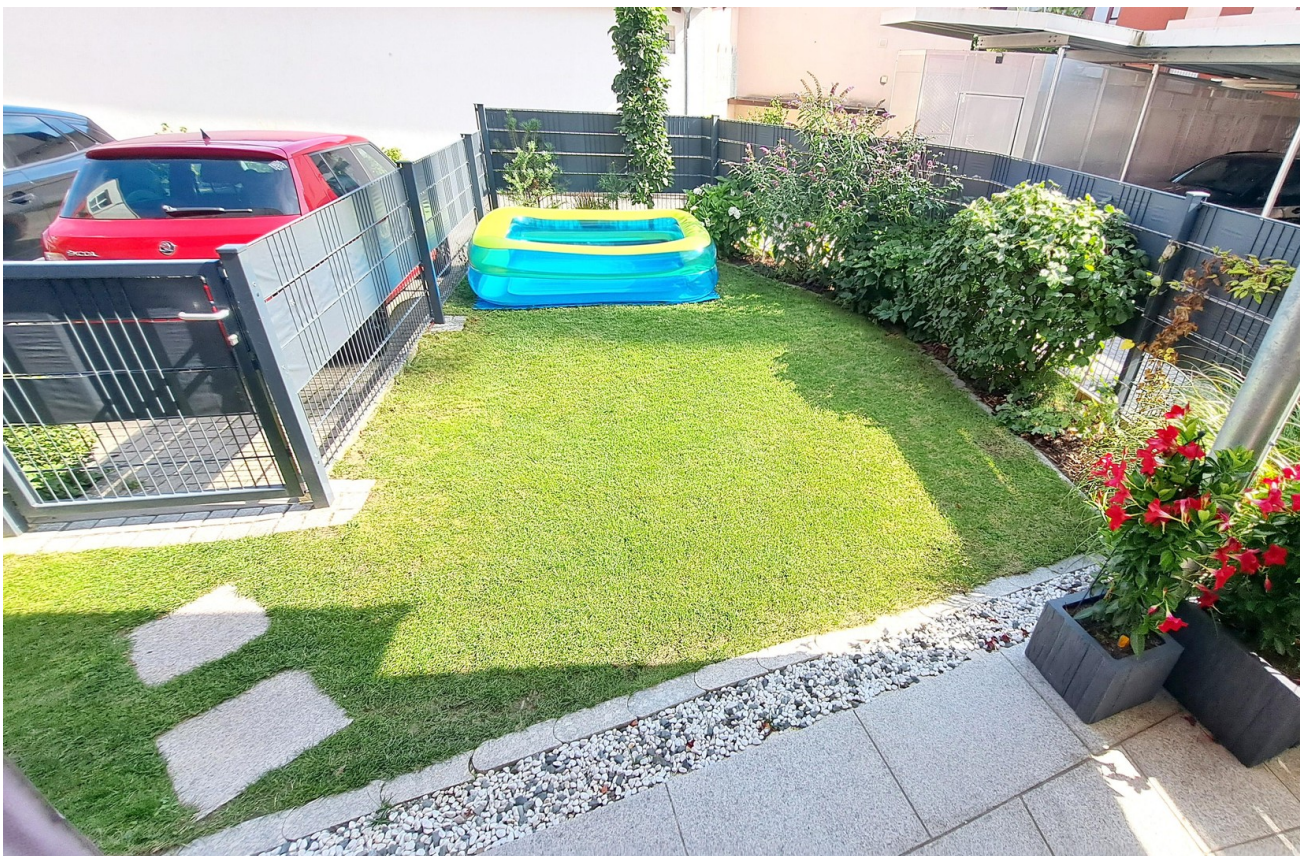
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	10,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



4 Zimmer-Wohnung mit Garten

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Regendusche

# Exposé - Galerie



Badewanne



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Küche 2



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Terrassentür



Terrasse 1

# Exposé - Galerie



Garten



Garten 2

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieverbrauchsausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

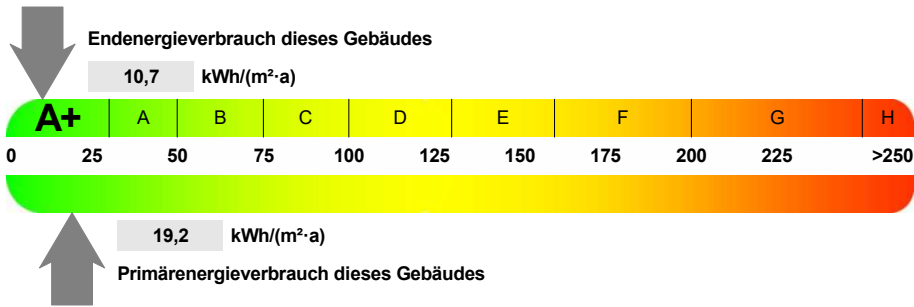
Registriernummer:

BY-2026-006251647

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **6,0** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

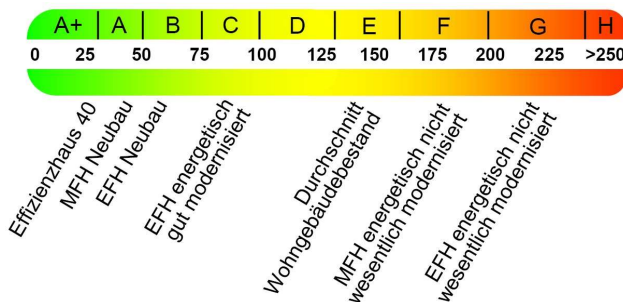
10,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Strom	1,80	67879	—	67879	1,13

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus