



Ihr neues Zuhause in Feucht-Moosbach

---

## Sanierte gehobene Wohnung mit Tageslichtbad und Stellplatz in Naturnähe

Moosbacher Hauptstraße 16, 90537 Feucht



|                            |                         |          |                  |                           |                   |
|----------------------------|-------------------------|----------|------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>ETAGEN-<br/>WOHNUNG</b> | <b>83 m<sup>2</sup></b> | <b>3</b> | <b>315.000 €</b> | <b>OHNE<br/>PROVISION</b> | <b>01.11.2026</b> |
| Objektyp                   | Wohnfläche              | Zimmer   | Kaufpreis        |                           | Verfügbar ab      |

## Kerndaten

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Baujahr       | 1975            |
| Sanierung     | 2021 umfassend  |
| Etage         | 1. Obergeschoss |
| Zustand       | saniert         |
| Bodenbelag    | Holzparkett     |
| Stellplätze   | 1 Pkw-Freiplatz |
| Außenfläche   | Balkon          |
| Energieträger | Öl              |
| Heizungsart   | Zentralheizung  |
| Hausgeld      | 340 € / Monat   |

## Weitere Merkmale

- + Balkon mit Markise
- + Elektrische Rollläden
- + Einbauküche
- + Tageslichtbad mit großer Dusche
- + Fußbodenheizung im Bad
- + Elektrischer Handtuchwärmer
- + Großer Kellerraum
- + Wasch- und Trockenraum
- + Gemeinschaftsgarten

# Hell, praktisch, vielseitig

Wohnen, Arbeiten und Gäste unter einem Dach



Die Wohnung bietet ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Im Tageslichtbad befinden sich eine großzügige Dusche, Fußbodenheizung und ein elektrischer Handtuchwärmer. Holzparkett, elektrische Rollläden und die klar geschnittenen Räume ergänzen die Ausstattung.

Zum Angebot gehören ein Kellerraum und ein Pkw-Freiplatz. Ein gemeinschaftlich genutzter Garten sowie Wasch- und Trockenräume stehen im Haus zur Verfügung.

# Objektbeschreibung

## Die Wohnung im Überblick

Die angebotene Etagenwohnung liegt idyllisch und naturnah in Feucht-Moosbach. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines zweistöckigen Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1975. Die Wohnung wurde 2021 umfassend saniert und bietet gute Voraussetzungen für Eigennutzung oder Vermietung. Die Übergabe ist ab dem 01.11.2026 nach Vereinbarung möglich.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>. Sie umfasst insgesamt drei Wohnräume sowie eine separate Küche mit Einbauküche und ein Tageslichtbad mit Dusche.

Eine gehobene Ausstattung sorgt für eine angenehme und gemütliche Wohnatmosphäre. Das Holzparkett trägt zum wohnlichen Charakter der Räume bei. Der Balkon und der Gemeinschaftsgarten laden zur Entspannung im Freien ein.

Für einen Pkw steht ein Freiplatz zur Verfügung. Ein Kellerraum bietet zusätzliche Staufläche. Gemeinschaftlich genutzte Wasch- und Trockenräume ergänzen das Angebot.

## Modernisierungen am Gebäude

Das Dach wurde nach Angaben der Eigentümer 2015 saniert. Die Fassade wurde nach Angaben der Eigentümer 2022 renoviert bzw. neu gestrichen.

## Wohnungssanierung 2021

- + Böden, Wände, Türen und Türzargen wurden erneuert. Flur, Küche und Bad wurden neu gefliest; die übrigen Räume erhielten hochwertiges Parkett.
- + Das Bad wurde neu gestaltet und mit neuem WC, Waschtisch, Dusche, Duschtrennwand und Handtuchheizkörper ausgestattet. Eine Glasschiebetür wurde eingebaut.
- + Die Elektroinstallation wurde einschließlich der Leitungen zum Keller und Waschraum neu verlegt; Sicherungskasten und Antennenverkabelung wurden erneuert.
- + Elektrische Rollläden, Heizkörper, Verbrauchsmessgeräte und Fliegengitter wurden erneuert.
- + Die Einbauküche von XXXLutz wurde 2021 neu eingebaut.

# Grundriss

Skizze der Wohnung mit Balkon



Grundriss-Skizze · Raumaufteilung und Maße sind vor Ort zu prüfen.

# Weitere Einblicke

Küche und Bad



Einbauküche



Tageslichtbad

# Weitere Einblicke

Die weiteren Zimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Homeoffice / Gästezimmer

# Platz für alles

Keller und gemeinschaftlich genutzte Räume



Kellerraum



Trockenraum



Waschraum

# Lage & Konditionen

Feucht-Moosbach im Nürnberger Land



Die Wohnung liegt zentral im Feuchter Ortsteil Moosbach und zugleich naturnah am Lorenzer Reichswald. Spazier- und Radwege befinden sich in der Umgebung. Die S-Bahn-Station Feucht-Moosbach ist in etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine Verbindung Richtung Nürnberg. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Feucht und den umliegenden Orten. Auch die Autobahnen A9 und A73 sind mit dem Auto erreichbar.

## KONDITIONEN & BESICHTIGUNG

Kaufpreis: 315.000 €

Käuferprovision: keine

Hausgeld: 340 € monatlich

Bezugsfrei und Übergabe ab 01.11.2026 nach Vereinbarung

Energiekennwerte: gemäß aktuellem Energieausweis ergänzen