

Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

# Imposantes Anwesen für Gartenliebhaber und Platzsuchende mit 600 qm zusätzlichem Baugrundstück

Property ID: 24021026



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

PURCHASE PRICE: 2.400.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 353 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 3.097 m<sup>2</sup>

Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## At a glance

Property ID	24021026	Purchase Price	2.400.000 EUR
Living Space	ca. 353 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	11	Usable Space	ca. 138 m <sup>2</sup>
Bedrooms	8	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	2016		
Type of parking	2 x Car port, 2 x Garage		

Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	LUFTWP	Final Energy Demand	13.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.11.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

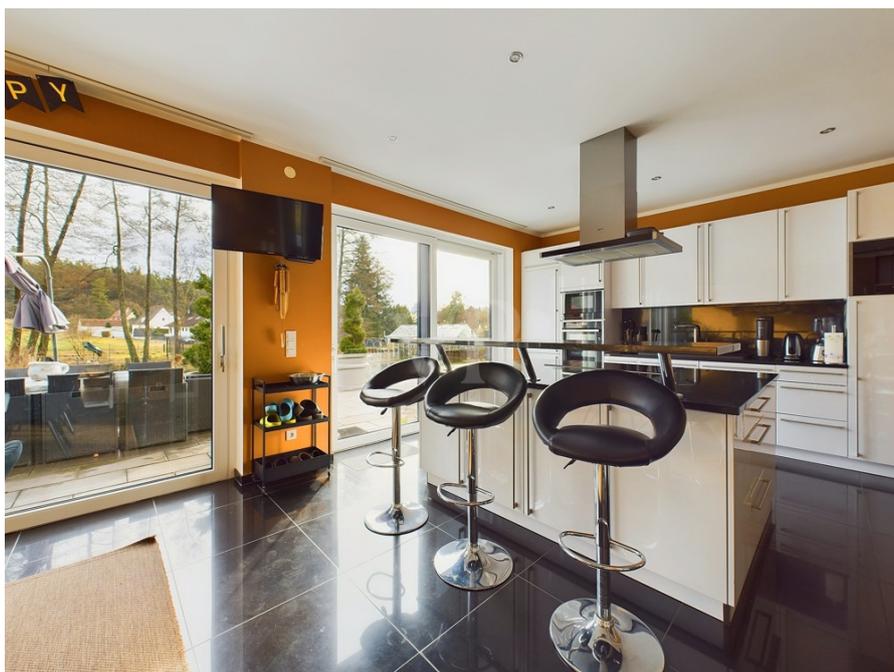
Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



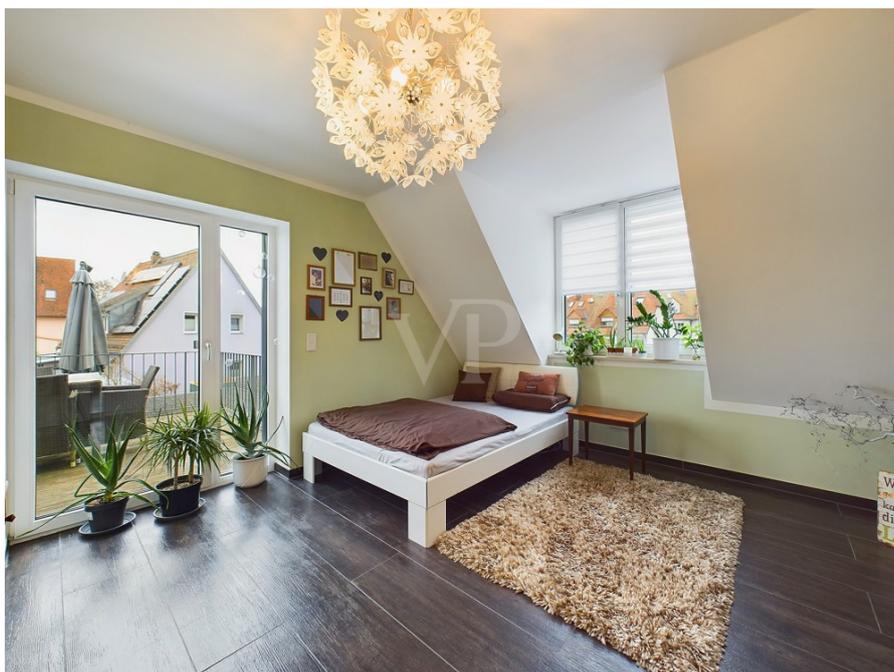
Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



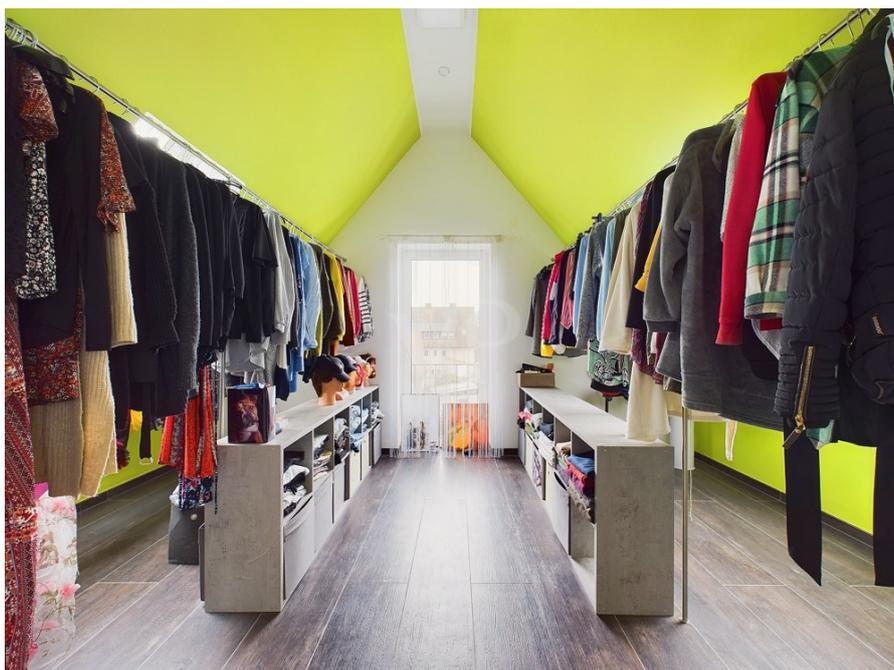
Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



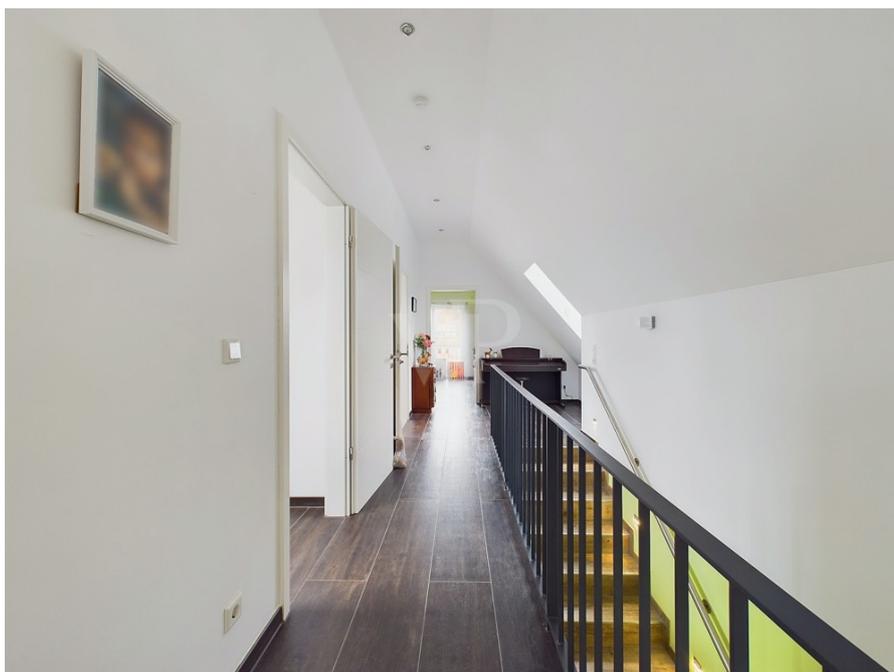
Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

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

Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## A first impression

In ruhiger Lage, auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3097 m<sup>2</sup>, befindet sich diese neuwertige Villa aus dem Jahr 2016. Mit einer Wohnfläche von ca. 353 m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz für eine große Familie oder auch die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Das Haus beeindruckt bereits von außen mit seinem ansprechenden Erscheinungsbild und dem gepflegten Garten. Hier findet man auch ein Gewächshaus, ideal für Pflanzenliebhaber oder Hobbygärtner. Im hinteren Teil des Grundstücks gibt es außerdem einen Bereich für Hühnerhaltung, perfekt für jene, die frische Eier genießen möchten. Das Innere der Villa ist hochwertig ausgestattet und verfügt über insgesamt 11 Zimmer, davon 8 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Der großzügige Wohnbereich besticht durch einen Kachelofen im Wohnzimmer, der in den kalten Monaten eine behagliche Wärme verbreitet. Die offene Küche mit Kochinsel lässt keine Wünsche offen und ist ein idealer Treffpunkt für Familien und Freunde. Besonders hervorzuheben ist auch das Untergeschoss, das beheizt ist und somit zusätzliche Nutzfläche bietet. Hier lassen sich Hobbyräume oder ein Fitnessbereich realisieren. Für die Lagerung von Gartengeräten steht ein Gerätehaus zur Verfügung. Das Grundstück bietet außerdem ein zusätzliches Baufenster für ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte. Somit besteht die Möglichkeit ein Gästehaus oder eine zusätzliche Kapitalanlage zu errichten. Der Garten ist liebevoll gestaltet und bietet viele Hochbeete, ideal für Hobbygärtner. Hier lässt es sich im Sommer wunderbar entspannen und die Natur genießen. Die drei Balkone/Terrassen laden zum Verweilen und Sonnenbaden ein. Die Immobilie wird über eine Zentralheizung und Fußbodenheizung beheizt, was für angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt. Diese Villa bietet alles, was man sich von einem modernen und komfortablen Zuhause wünscht. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses wunderbare Objekt zeigen zu dürfen.

Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## Details of amenities

- 600 qm zusätzliches Baufenster
- Baujahr 2016
- Luft-Wärmepumpe mit A+
- 2. Baufenster mit zusätzlicher Baumöglichkeit
- liebevoll angelegter Garten mit Gewächshaus und Hühnern
- Doppelgarage und Carport für 2 Autos
- Einbauküche mit Kochinsel
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Waschraum im Erdgeschoss
- Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite und Ankleide
- 2 Terrassen im Obergeschoss
- 3 Bäder im Haus und 1 Gäste WC
- viele Staumöglichkeiten
- Fitnessraum im Untergeschoss
- kleiner Bachlauf
- und, und, und ...

Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## All about the location

Feucht, Moosbach zeichnet sich besonders durch seine gute Infrastruktur und die Nähe zur Natur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu erreichen. Die idyllische Umgebung und die gute Anbindung an die Autobahn machen den Ort zu einem idealen Wohnort für Pendler.

Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 13.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 24021026 - 90537 Feucht – Moosbach, Kreis Nürnberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nuremberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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