



## 90559 Burgthann

# Familienfreundliches Traumhaus in Top-Lage von Burgthann



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**

Wohnen macht den Weg frei.

**599.000 €**

Kaufpreis

**152 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**665 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Bu**

**Ihr Ansprechpartner**

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	665 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Kaufpreis / qm	3.940,79 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.03.2024
gültig bis	17.03.2034
Endenergiebedarf	220.3
Baujahr (Haus)	1976
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Heizöl
Wertklasse	G

## Zustand

Baujahr	1976
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Öl



## Beschreibung

Dieses erstklassige und familienfreundliche Einfamilienhaus wurde im Jahre 1976/1977 in massiver Bauweise errichtet und seitdem immer liebevoll gepflegt und instandgehalten.

### Das Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss begeistert einen schon die großzügige und helle Diele, so dass Sie sich auf Anhieb wohl fühlen. Hier findet sich auch genügend Platz für die Garderobe und den Essbereich. Praktischerweise grenzt hier direkt die große Küche an. Über den Flur gelangen Sie zum Schlafzimmer und zum ebenfalls sehr geräumigen Badezimmer mit Doppelwaschbecken, großer Badewanne, Bidet, WC und einer großen begehbaren Dusche. Ein separates Gäste-WC liegt direkt am Eingang des Hauses. Vom Dielenbereich geht direkt in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großen Fensterfronten und Zugang zur Terrasse über.

### Das Obergeschoss:

Die offene Holzterrasse führt Sie ins Obergeschoss zu drei weiteren Zimmern und einer offenen Galerie, die sich wunderbar als Lesebereich eignen würde. Ein viertes Zimmer dient aktuell als Dachboden, wäre aber noch ausbaubar.

### Der Keller:

Das Haus ist komplett unterkellert und hat drei beheizte Räume, die als Büro, Partyraum oder Gästezimmer genutzt werden können. Ansonsten gibt es noch einen Waschkeller, Vorratsraum, Heizungsraum und eine Werkstatt mit einer Kelleraußentreppe.

### Der Garten:

Der paradiesische Garten ist wunderschön angelegt und schön eingewachsen, so dass Sie hier von Außenblicken nahezu ungestört sind. Die große, teils überdachte Terrasse bietet Ihnen viel Platz zum grillen, feiern oder nur zum relaxen.

Eine große Garage mit Verlängerung und angebautem Carport bietet genügend Platz für Ihr Auto und Motorräder, Fahrräder oder sonstige Gefährte. Ein weiterer großer Carport für ein Wohnmobil oder Wohnwagen wurde später noch zusätzlich errichtet.

### Die Highlights:

Einzigartig und besonders ist hier die Kombination von sehr guter Infrastruktur und zeitgleich schöner und ruhiger Lage in einem gewachsenen Wohngebiet. Dieses top gepflegte Haus bietet mit sieben Zimmern (und weiteren Nutzungsmöglichkeiten im Keller) genügend Platz für die Großfamilie, die sich in diesem Schmuckstück sofort wohlfühlen wird. Der große und idyllische Garten lässt Sie zur Ruhe kommen und den Alltag vergessen. In weniger als 5 Minuten sind Sie zum Bahnhof gelaufen und auch die Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß zu erreichen.

Wenn Sie ein neues Zuhause suchen, in dem Ihre ganze Familie Platz hat, wenn Sie Wert legen auf eine gute und dennoch ruhige Lage, wenn Sie helle Räume bevorzugen und ein gepflegtes Haus mit paradiesischem Garten wünschen, dann zögern Sie nicht und rufen Sie jetzt an!!!

### Objektausstattung:



- Ölzentralheizung
- Teilweise Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Hochwertige Fliesen, Parkett, Teppichböden
- Terrassenüberdachung
- Badezimmer mit begehbare Dusche, Badewanne, WC und Bidet
- Gäste-WC
- Keller mit teilweise beheizten Räumen
- Garage mit Verlängerung und Carport
- Weiterer Carport für Wohnmobil oder Wohnwagen
- Neue Haustüre (ca. 1 ? Jahre)
- Neue Fenster in Treppenhaus
- Doppelt verglaste Holzfenster
- Balkon im Obergeschoss

## Lage

Dieses helle und gepflegte Anwesen befindet sich in absoluter Toplage von Burgthann. Ein Einkaufsmarkt, Bäcker, Metzger, Apotheke, Arzt liegen direkt vor der Eingangstüre. Auch zur S-Bahn sind es nur wenige Minuten zu Fuß. Die Grundschule und Kinderkrippe sind ebenfalls in sehr kurzer Laufdistanz.

In der Großgemeinde Burgthann leben ca. 11.500 Einwohner. Der Ort bietet viele Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt eine verkehrstechnisch hervorragende Anbindung an die A3, A6 und A9. Mit diversen Buslinien und seinem modernen Bahnhof ist es gut an den regionalen Zugverkehr von Nürnberg nach Neumarkt angebunden.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Der Verkäufer bezahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**  
Morgen kann kommen.  
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 





























