



## 90559 Burgthann

Wenn Sie das Besondere suchen - EFH in Burgthann OT Pattenhofen



**1.250.000 €**

Kaufpreis

**220 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1174 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Vicky Rothmund

Tel.: 0911/230-3242

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.174 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

Nichtraucher

### Zustand

Baujahr	2018
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
provisionspflichtig	<input checked="" type="checkbox"/>
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	07.02.2024
gültig bis	06.02.2034
Baujahr (Haus)	2018
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	28,50
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	A+



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Fenster	✓
---------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Wärmepumpe
- Außenpool
- Fußbodenheizung
- Fitnessraum
- elektrische Rollos
- Videosprechanlage und elektrische Schranke
- Einbauschränke
- uvm.



## Beschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 2018/2019 erbaut und bietet auf ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz. Über einen separaten Eingang gelangt man in eine Werkstatt, dahinter befindet sich der Fitnessraum. Erreichbar ist das Grundstück über eine elektronische Schranke mit Videoanlage. Nicht einsehbar befindet sich nach der Auffahrt das imposante Gebäude, gebaut aus Stahlbeton mit weißer Wanne im Erdgeschoss sowie Kalkstein mit Dämmung im Dachgeschoss. Verkleidet wurde das Haus mit Prefa Titanzink Platten. Über eine seitlich am Garten angelegte Treppe gelangen Sie zum Haus.

Das Erdgeschoss bietet einen Eingangsbereich mit einem großen eingebauten Schrank mit Platz für Garderobe. Der großzügige Wohn-/Ess-/Küchenbereich ist offen gestaltet, das Herzstück ist der Kamin mit 10 KW und drei Glasscheiben. Die helle Küche mit Steinplatte (2023) fügt sich dezent und unaufdringlich in das Raumkonzept ein. Eine Tür führt in den Technikraum mit Speisekammer. Nebenan befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche. Vom Esszimmer aus gelangt man auf die überdachte Terrasse.

Eine gerade Treppe im Eingangsbereich führt in die zweite Ebene, hier gelangt man linker Hand auf die zweite Terrasse und in den Werkhof. Rechter Hand befinden sich ein Gästezimmer, Büro, zwei Kinderzimmer, Ankleide sowie das Schlafzimmer. Ein Badezimmer mit Dusche erreicht man am Ende des Flurs. Im vorderen Drittel des Flurs sind hinter Schiebtüren Waschmaschine und Trockner untergebracht, so wurde der große Flur optimal genutzt!

Der Außenbereich unterteilt sich durch die Hanglage in mehrere Ebenen. Neben der Hauptterrasse gibt es noch einen Grillplatz sowie einen beheizbaren Pool (mit sep. Wärmepumpe). Ein Carport sowie zwei Stellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Video-Rundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

Das exklusive Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Pattenhofen der Großgemeinde Burgthann.

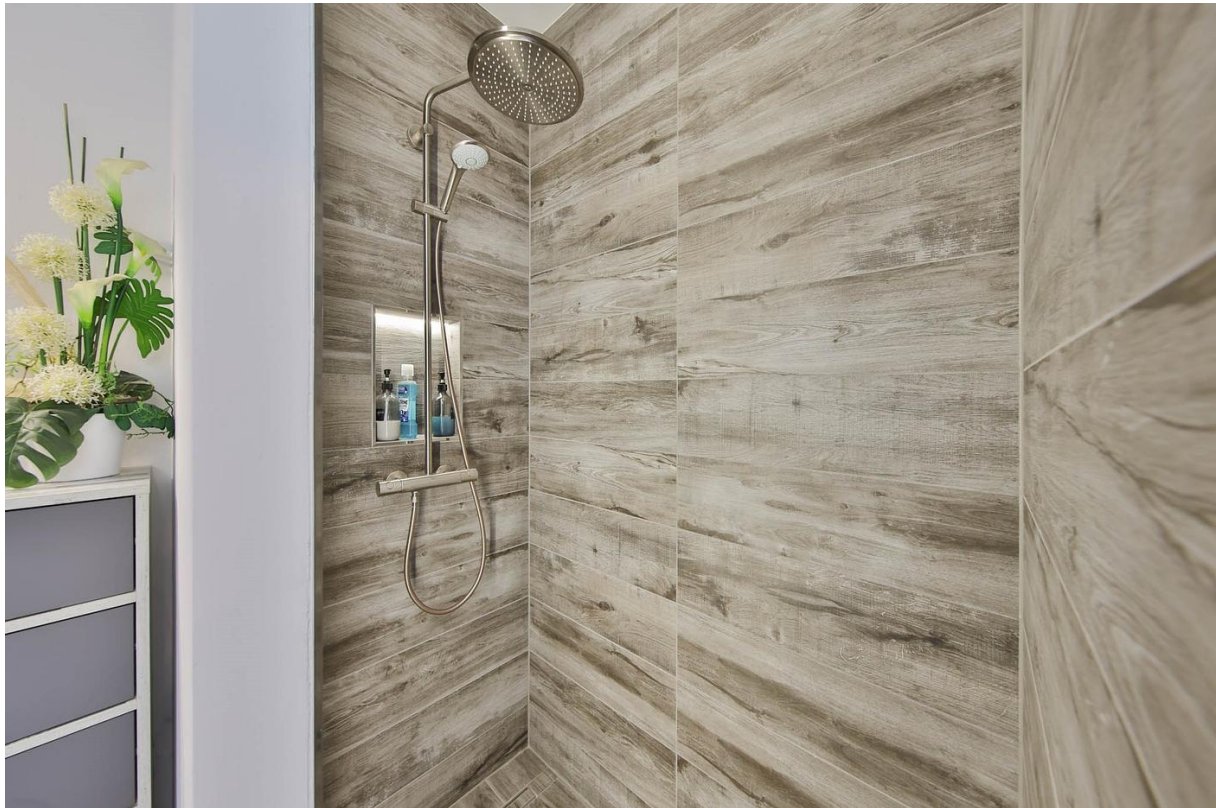
Diese liegt eingebettet zwischen Schwarzachtal und Brentenberg, zwischen Frankenalb und Jura naturnah und bietet dennoch eine gute Infrastruktur. Es gibt eine verkehrstechnisch hervorragende Anbindung an die A3, A6 und A9. Mit diversen Buslinien und seinem modernen Bahnhof ist es gut an den regionalen Zugverkehr von Nürnberg nach Neumarkt angebunden. Ein großer Teil der Gemeindefläche ist mit Wald bedeckt. Das Wechselspiel zwischen den herrlichen Laub- und Mischwäldern, den blühenden, saftigen Wiesen und den von der gemächlich fließenden Schwarzach durchzogenen Talauen macht das Gemeindegebiet zu einer sehr reizvollen Landschaft. Burgthann ist eine Gemeinde, die das Moderne mit dem Traditionellen verbindet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschule im Zentrum, evangelischer Kindergarten oder die Gemeindebücherei sowie ein hoher Freizeitwert machen es lohnenswert, sich in Burgthann nieder zu lassen.

## Sonstige Angaben

Das Objekt wird nach Absprache frei, der Preis ist verhandelbar.













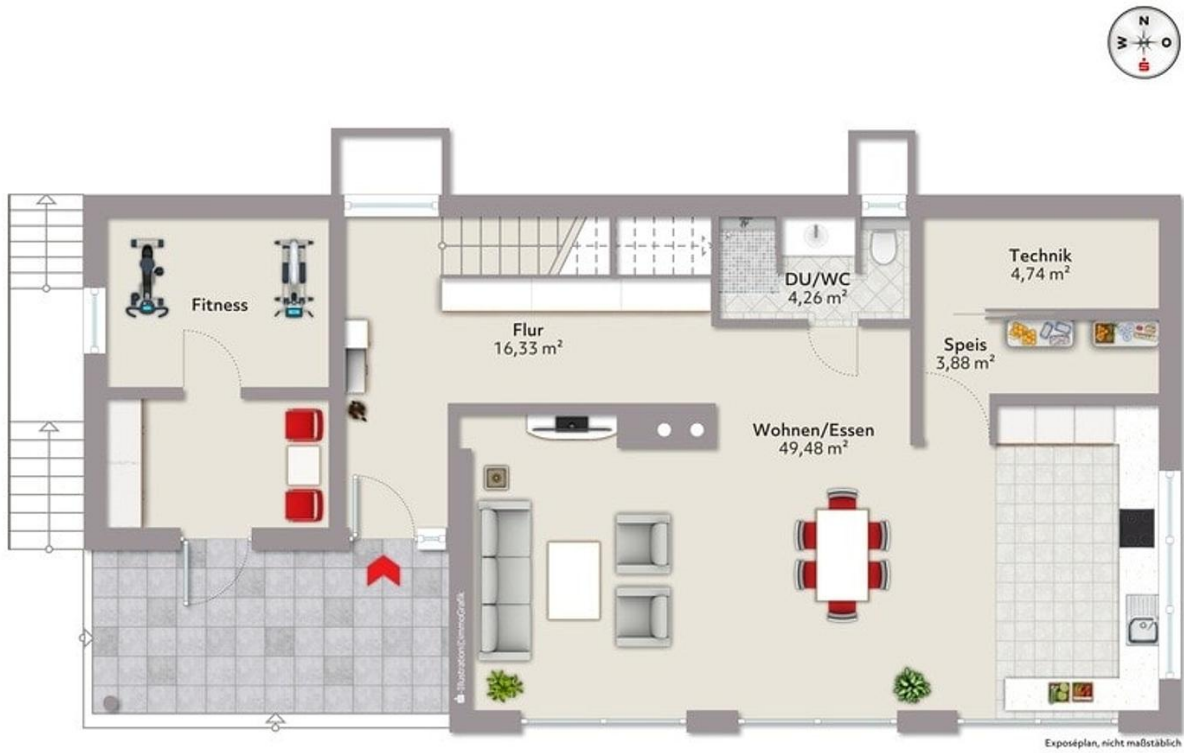


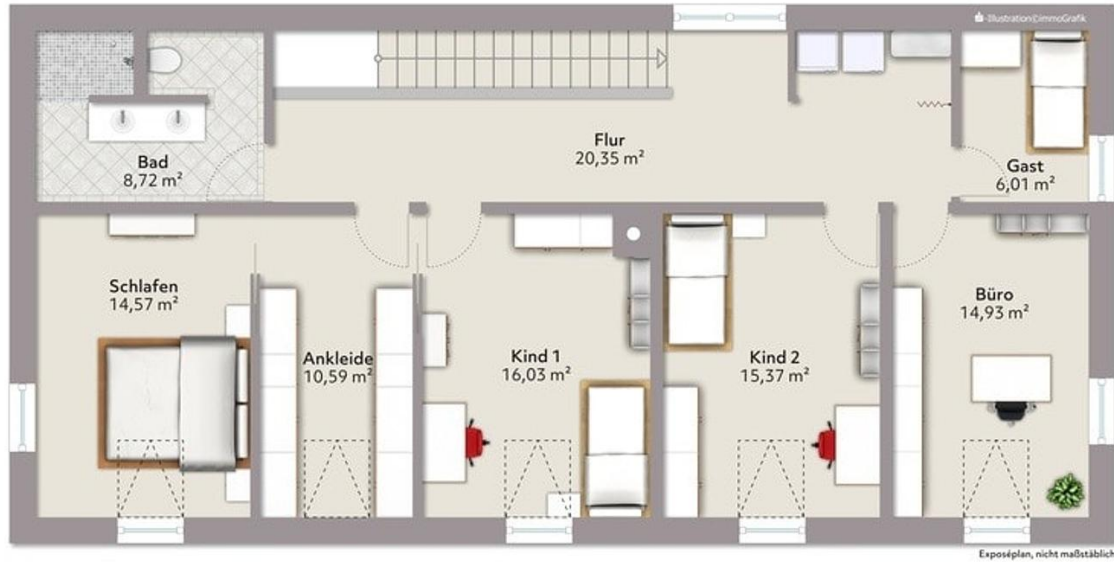












# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

