



90559 Burgthann

Doppelhaushälfte mit 2 abgeschlossenen Wohnungen und ausgebautem Dachgeschoss



Vom Wohntraum zum Wohnraum.

Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

299.000 €

Kaufpreis

128 m²

Wohnfläche

368 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



**Raiffeisenbank
Oberferrieden-Bu**

Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128 m ²
Grundstücksfläche	368 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.05.2024
gültig bis	26.05.2034
Baujahr (Haus)	1956
Endenergiebedarf	215.6
Primär-Energieträger	Erdgas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Kaufpreis / qm	2.335,94 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext

Zustand

Baujahr	1956
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Gas



Beschreibung

Hier erwartet Sie eine ca. 128 m² große Doppelhaushälfte mit zwei abgeschlossenen Wohnungen sowie weiteren Räumen im ausgebauten Dachgeschoss.

1956 wurde das voll unterkellerte Haus in massiver Bauweise errichtet, 1976 durch einen Anbau im Erdgeschoss erweitert und seitdem immer wieder renoviert.

Die Erdgeschosswohnung:

Auf einer Wohnfläche von ca. 59 m² finden Sie eine bereits leerstehende 2-Zimmer-Wohnung, die mit kleinen Renovierungsarbeiten schnell wieder einzugsbereit ist.

Das Wohnzimmer begeistert mit dem gemütlichen Kaminofen und dem schönen überdachten Balkon, von dem aus es auch direkt in den pflegeleichten Garten geht.

Genau gegenüber liegt das modern geflieste Badezimmer mit Dusche und WC.

Das Schlafzimmer und die Küche erreichen Sie ein paar Schritte weiter über den Flur.

Die Obergeschosswohnung:

Über die Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss zu einer weiteren 2-Zimmer-Wohnung mit gleichem Grundriss. Auch hier geht es vom Wohnzimmer aus direkt auf den sonnigen Südbalkon. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet.

Das Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Dusche und WC. Die Räumlichkeiten stehen leer.

Das Kellergeschoss:

Im Keller befindet sich der Heizungsraum, der Waschkeller, die Werkstatt und ein Vorratsraum. Der Keller ist komplett gefliest. Einige Wände weisen feuchte Stellen auf.

Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und 2 Stellplätze sind im Kaufpreis mit inbegriffen. Das Garagendach sollte erneuert werden. Angrenzend an die Garage gibt es noch eine Werkstatt und einen Unterstand für Holzvorräte.

Die Highlights:

Das Besondere an diesem Objekt ist die absolut zentrale Lage mitten in Burgthann und die Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Sie können das Haus entweder als Mehrgenerationenhaus für die ganze Familie nutzen oder nur einen Teil selbst beziehen und den anderen Teil vermietet lassen oder das gesamte Objekt vermieten und als lukrative Kapitalanlage nutzen.

Mit einigen Renovierungsarbeiten erhalten Sie hier ein lukratives und vielseitig nutzbares Objekt zu einem absolut fairen Preis!!!

Wenn Sie mehr Informationen hierzu wünschen, dann zögern Sie nicht und stellen Sie gleich eine Kontaktanfrage!!!

Renovierungen:

- Ca. vor ein paar Jahren Außenfassade gestrichen
- Ca. 1995 Fassade innen gedämmt mit Styropor
- Ca. 1999: Kunststofffenster (2-fach-verglast)
- Ca. 2000: Dach neu gedeckt und gedämmt
- 2018: neue Gasheizung



Objektausstattung:

- Laminat, Teppich, Fliesen
- Kunststofffenster
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Bad mit Dusche im Erdgeschoss
- Bad mit Badewanne im Obergeschoss
- Bad mit Dusche im Dachgeschoss
- Gaszentralheizung
- Kaminofen im Erdgeschoss
- Balkon im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Voll unterkellert
- Werkstatt im Garten

Lage

Diese Zweifamilien-Doppelhaushälfte befindet sich in absolut zentraler Lage im Herzen von Burgthann nur wenige Meter von einem großen Supermarkt entfernt.

Von hier aus können Sie auch in die naheliegende Natur gehen oder einen Abendspaziergang am wunderschönen Ludwig-Donau-Main-Kanal unternehmen.

In der Großgemeinde Burgthann leben ca. 11.500 Einwohner. Der Ort bietet viele Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur. Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten auch zu Fuß zu erreichen. Es gibt eine verkehrstechnisch hervorragende Anbindung an die A3, A6 und A9.

Mit der bestehenden Bahnstation ist der regionale Zugverkehr sehr gut an das Streckennetz von Nürnberg nach Neumarkt/Regensburg angebunden. Außerdem bestehen noch diverse Buslinien um weitere Orte im Umkreis leicht zu erreichen.

Der moderne Bahnhof befindet sich ganz in der Nähe. Von hier aus fährt regelmäßig die S-Bahn. Sie erreichen Nürnberg in ca. 20 Minuten per Bahn und mit dem Auto in 20-30 Minuten. Nach Erlangen benötigen Sie knapp 40 Minuten Fahrtzeit.

Kurzum: ländliches und naturnahes Leben trifft auf gute Infrastruktur mit sehr guter Verkehrsanbindung zur Großstadt Nürnberg.

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 



























