



90559 Burgthann

Außergewöhnliches Einfamilienhaus in exklusiver Lage mit Panoramablick



Vom Wohntraum zum Wohnraum.

Morgen kann kommen.

Wunschdenken den Weg frei.

549.000 €

Kaufpreis

230 m²

Wohnfläche

777 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



**Raiffeisenbank
Oberferrieden-Bu**

Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	230 m ²
Grundstücksfläche	777 m ²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Kaufpreis / qm	2.386,96 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.11.2022
gültig bis	21.11.2032
Baujahr (Haus)	1979
Endenergiebedarf	159.9
Primär-Energieträger	Heizöl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1979
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Öl



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus wurde 1979 in solider Massivbauweise errichtet und befindet sich in einer äußerst begehrten und exklusiven Lage von Burgthann, in einem ruhigen Wohnviertel. Besonders beeindruckend ist die großzügige Raumaufteilung sowie die zahlreichen Fenster, die das Haus mit viel Licht durchfluten und eine freundliche Atmosphäre schaffen. Besonders hervorzuheben ist der atemberaubende Blick auf Burgthann und die Burg.

Die gesamte Wohnfläche von ca. 230 m² erstreckt sich über das Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss.

Erdgeschoss:

Im Eingangsbereich befindet sich ein Gäste-WC. Über die Diele gelangen Sie direkt ins Schlafzimmer, das Zugang zu einem großzügigen Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, WC und Bidet bietet. Ein weitläufiges Wohn-Esszimmer mit Durchreiche zur Küche rundet diese Ebene ab. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum sonnigen Balkon, von dem Sie die wunderschöne Aussicht genießen können.

Obergeschoss:

Eine Holzterrasse führt ins Obergeschoss, wo sich drei großzügige Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC befinden.

Untergeschoss:

Das Untergeschoss bietet neben dem Heizungsraum und einem Zählerraum drei weitere große Zimmer sowie ein Badezimmer, das sich noch im Rohbau befindet. Die alten Fliesen und Keramiken wurden bereits entfernt, sodass Sie sofort mit dem Ausbau eines neuen Badezimmers beginnen können. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Auch hier sind die Räume großzügig und lichtdurchflutet gestaltet.

Garage:

Die Garage, ausgestattet mit einem elektrischen Tor, bietet ausreichend Platz für Ihr Auto sowie für Fahrräder und andere Gegenstände.

Die Highlights:

Was dieses Traumhaus besonders auszeichnet, ist die Vielzahl an Räumen, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ob als großzügiges Zuhause für eine Großfamilie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten, beispielsweise durch die Schaffung von Praxisräumen die Optionen sind vielfältig. Ihre Kinder werden sich hier rundum wohlfühlen. Die Aussicht, die Sie von jeder Etage aus genießen können, wird Sie begeistern.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich dieses einzigartige Haus anzusehen!

Objektausstattung:

- Untergeschoss durch die Hanglage überwiegend Wohnfläche
- Laminatböden, PVC, Parkettböden und Fliesen
- Holzfenster vom Baujahr
- 3 Badezimmer und ein Gäste-WC



- Balkon im Erdgeschoss und Terrasse im Untergeschoss
- Garage mit Anbau für Fahrräder, etc..
- Ölzentralheizung von 2001

Lage

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage direkt in Burgthann mit traumhaftem Ausblick.

Eine Bushaltestelle befindet sich fußläufig in unmittelbarer Nähe. Von hier aus fahren regelmäßig Schulbusse nach Altdorf (Leibnitz-Gymnasium) oder in die Grundschule nach Burgthann (Fahrzeit nur wenige Minuten).

Mit der S-Bahn erreichen Sie Nürnberg in ca. 20 Minuten und mit dem Auto in 20-30 Minuten. Nach Erlangen benötigen Sie ca. 30 Minuten Fahrtzeit.

In der Großgemeinde Burgthann leben ca. 11.500 Einwohner. Der Ort bietet viele Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur. Kindergarten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen. 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 





































