



## 90559 Burgthann

# ERSTBEZUG - Moderne und familienfreundliche Doppelhaushälfte in Ezelsdorf zu vermieten



**1.700 €**

Kaltmiete

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**400 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann**

### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	400 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	2024
---------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.700 €
Mietpreis / qm	13,6 €
Kaution	3.400 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.01.2025
gültig bis	27.01.2035
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A+
Endenergiebedarf	21.5
Primär-Energieträger	Luft/Wasser
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Diese moderne und hochwertige Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2024 erbaut und liegt im Ortsteil Ezelsdorf von Burgthann.

Auf rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine Traumimmobilie, in der Sie sich sofort heimisch fühlen werden. Der Eingangsbereich, ausgestattet mit einem modernen Vinylboden, führt Sie zum Gäste-WC und dem angrenzenden Technikraum. Nur wenige Schritte weiter betreten Sie den großzügigen Wohn-Essbereich, der dank der großen Fensterfronten besonders lichtdurchflutet und einladend wirkt. Die Küche ist in diesem Bereich integriert und kann nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Direkt an die Küche schließt sich eine praktische Speisekammer an.

Über die Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss, das ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein elegantes Familienbadezimmer umfasst.

Das ausgebauten Dachgeschoss bietet zusätzlich Platz für ein Büro oder Stauraum, wobei hier keine Heizung vorhanden ist.

Das Objekt ist nicht unterkellert.

Die Außenanlagen werden im Frühjahr fertiggestellt und umfassen eine Terrasse, einen Rasenbereich sowie eine vollständige Umzäunung.

Die angrenzende Doppelhaushälfte steht ebenfalls zur Vermietung, sodass Sie die Möglichkeit haben, gemeinsam mit Familie oder Freunden zu wohnen.

Beide Doppelhaushälften sind ab Januar bezugsfertig.

Falls Sie Interesse an diesem neuwertigen und schönen Objekt haben, freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Die Kaltmiete beträgt 1.700 Euro (inklusive 2 Stellplätzen) zuzüglich 70 Euro Nebenkosten. Weitere Kosten wie Strom (für Heizung), Wasser und Müllabfuhr sind direkt an die Versorger zu zahlen.

Objektausstattung:

- hochwertiger Vinylboden im kompletten Haus
- moderne Fliesen im Gäste-WC und Badezimmer
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- modernes Badezimmer mit großer begehbare Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Technikraum im Erdgeschoss
- Speisekammer
- ausgebauten Dachgeschoss (nicht beheizt, aber durch die offene Galerie kommt die Wärme nach oben)
- Fußbodenheizung im kompletten Objekt
- Terrasse und Garten
- 2 gepflasterte Stellplätze

## Lage

Das Haus befindet sich in einem schönen Wohngebiet von Ezelsdorf, einem Ortsteil von Burgthann. Den Bahnhof können Sie zu Fuß in ca. 15 Minuten erreichen.



Ezelsdorf ist ein Gemeindeteil der Großgemeinde Burgthann und ca. 5 km vom Ortszentrum Burgthanns entfernt.

Die verkehrsmäßige Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden.

Ezelsdorf ist an die VGN Nürnberg angebunden. Schule, Kindergarten und Arzt befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in der Nähe.

## **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.

Bitte senden Sie uns eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).

































