



## 90559 Burgthann

Neuwertige Halle / Scheune + geräumiges Einfamilienhaus für die Großfamilie!!! Hier können Sie Arbeit und Wohnen miteinander verbinden oder einen Teil vermieten.



**599.000 €**

Kaufpreis

**190 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**758 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Bu**

**Ihr Ansprechpartner**

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	190 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	758 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Kaufpreis / qm	3.152,63 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.02.2024
gültig bis	10.02.2034
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	219.6
Primär-Energieträger	Heizöl

## Zustand

Baujahr	1972
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Öl



## Beschreibung

Dieses ehemalige landwirtschaftliche Anwesen wurde vor 1972 in massiver Bauweise errichtet (genaues Datum nicht bekannt) und 1972 aufgestockt.

Auf dem ca. 758 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich neben dem Zweifamilienhaus mit angebauter großer Garage noch eine große Scheune/ Halle die 2016 nach einem Brand komplett neu erbaut wurde. Die Halle beinhaltet noch 2 weitere große Garagen und ein großes Dachstudio (mit Strom und Wasseranschluss), das auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zum Wohnhaus:

Das Haus besteht aus 2 Vollgeschossen und einem noch nicht ausgebauten Dachgeschoss. Beide Vollgeschosse verfügen über eine eigene Küche und ein eigenes Badezimmer sowie weitere Zimmer, so dass sich das Haus auch sehr gut als Mehrgenerationenhaus eignet.

Das Erdgeschoss:

Sie betreten das Haus durch die Eingangstüre und befinden sich gleich in der hellen, großzügigen Diele mit hellen Marmorfliesten. Von hier aus gelangen Sie in die Küche mit kleiner Speisekammer und ins Wohnzimmer. Hier gibt es bereits einen Anschluss für einen Kaminofen. Weiter geht es zum Badezimmer mit Badewanne und WC. Das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer mit Zugang auf die Terrasse befinden sich gleich daneben.

Das Obergeschoss:

Die massive Marmortreppe führt Sie ins Obergeschoss zu einem gemütlichen Wohnzimmer mit Zierbalken an der Decke und Zugang auf den Balkon, zum modernen Badezimmer mit Dusche und WC, einer großen Wohnküche sowie einem Schlafzimmer mit Ankleidezimmer. Im Flur befindet sich ein Einbauschränk, der sich hervorragend als Stauraum für Staubsauger etc. eignet.

Das Dachgeschoss:

Über die gleiche Marmortreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das Sie ( in Abstimmung mit dem Bauamt ) noch ausbauen können, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

Der Keller:

Der Keller besteht aus verschiedenen Lagerräumen, dem Heizungsraum, einem Raum für die Öltanks (Kunststoff) und einem Waschkeller von dem aus eine Kelleraußentreppe ins Freie führt.

Die Wohnungstüren der einzelnen Zimmer wurden bereits erneuert und einige Zimmer haben nur einen Estrichboden, so dass Sie hier gleich beginnen können, die Böden Ihrer Wahl zu verlegen.

Bereits erfolgte Renovierungen:

- 2000: Ölzentralheizung erneuert
- ca: 2004: neue Eingangstüre
- ca. 2016: neue Kunststofffenster (2-fachverglast)
- ca: 2001: Vollwärmeschutz
- 2016: kompletter Neubau der Halle mit Garagen
- ca: 2017: Außenanstrich
- ca: 2022: neue Wohnungstüren
- ca: 2023: neue Schalter und Steckdosen

Objektausstattung:



- Ölzentralheizung
- Estrichböden und Fliesenböden
- 2 Bäder
- 2 Küchen
- 3 Garagen und 4 Stellplätze
- hochwertige Hörmann Tore
- Hof überwiegend gepflastert
- Balkon und Terrasse
- große Rasenfläche
- Kelleraußentreppe
- Dachgeschoss nicht ausgebaut

Die Halle:

Die große Halle wurde 2016 nach einem Brand komplett neu erbaut. Vor dem Brand wurde die Halle gewerblich genutzt, aber nach dem Brand wurde die private Nutzung beantragt und die Nutzung geändert.

Die komplette Halle ist mit Strom und Wasseranschluss ausgestattet und bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie können das Dachgeschoss als Atelier, Partyscheune oder Yogastudio ausbauen oder als Lagerfläche nehmen. In den darunter liegenden Räumen, können Sie größere Maschinen, Wohnmobile oder andere Fahrzeuge unterstellen und aufbewahren oder Hobbybastler nutzen die Räume als Werkstatt.

Wenn Sie auf der Suche nach einem großen und besonderen Anwesen sind, wenn Sie neben einem großen Wohnhaus auch eine Halle oder Scheune suchen, wenn Sie neben Ihren Autos auch noch Ihre Wohnmobile und andere Fahrzeuge unterbringen möchten, wenn Sie ein Zuhause für Ihre Großfamilie suchen, dann zögern Sie nicht und rufen Sie schnell an!!!

## Lage

Dieses vielseitig nutzbare Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage im Herzen von Schwarzenbach, einem Ortsteil der Gemeinde Burgthann.

Schwarzenbach liegt direkt am Ludwig-Donau-Main-Kanal.

In den Sommermonaten können Sie mit dem Treidelschiff Elfriede am Kanal fahren. An der Anlegestelle befindet sich auch eine beliebte Gastwirtschaft mit einem Biergarten.

Es gibt außerdem beeindruckende Fahrradwege und eine Langlaufloipe.

Ein Kindergarten ist vor Ort und alle anderen Dinge des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen finden Sie im ca. 2 km entfernten Burgthann.

Es gibt eine verkehrstechnisch hervorragende Anbindung an die A3, A6 und A9.

## 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 







