



90559 Burgthann

Renovierungsbedürftiges Ein-bis Zweifamilienhaus mit großem Garten und viel Potenzial in ruhiger Lage



Vom Wohntraum zum Wohnraum.

Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

299.000 €

Kaufpreis

183 m²

Wohnfläche

850 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



**Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann**

Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG



Flächen & Zimmer

| | |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 183 m ² |
| Grundstücksfläche | 850 m ² |
| Zimmer | 7 |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| Aussteldatum | 21.02.2025 |
| gültig bis | 20.02.2035 |
| Baujahr (Haus) | 1959 |
| Endenergiebedarf | 345.3 |
| Primär-Energieträger | Heizöl |
| Wertklasse | H |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|---------------|
| Kaufpreis | 299.000 € |
| Innen-Courtage | 3,570 % € |
| Aussen-Courtage | 3,570 % |
| Kautionsstext | Kautionsstext |

Zustand

| | |
|---------|------|
| Baujahr | 1959 |
|---------|------|



Ausstattung

Befuerung

Öl



Beschreibung

Dieses renovierungsbedürftige Haus besteht aus einem Altbau aus dem Jahr 1959 und einem angrenzenden Neubau von 1973. Es bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten für Handwerker oder Bauträger, die das Potenzial dieses Objekts erkennen und es nach ihren Vorstellungen gestalten möchten.

Im Erdgeschoss des Neubaus finden Sie eine großzügige Diele, eine Küche, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse sowie ein Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss. Der Übergang in den Altbau führt in eine weitere Küche, ein großes Wohnzimmer sowie ein Bad mit Badewanne. Eine Betontreppe führt in das Obergeschoss, das ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und eine kleine Küche im Altbau umfasst. Der Übergang zum Neubau führt in ein weiteres Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne und WC.

Vom Flur im Obergeschoss aus gelangen Sie über eine Ausziehleiter auf den Dachboden, der als Lagerfläche genutzt wird. Das gesamte Gebäude ist komplett unterkellert, mit verschiedenen Lagerräumen, einem Heizungsraum (mit Ölheizung und Öltank), einem Hobbyraum sowie einem Waschkeller, der auch über eine Kelleraußentreppe zugänglich ist.

Das Haus ist stark renovierungsbedürftig und bietet großes Potenzial für kreative Köpfe. Es eignet sich entweder für eine umfangreiche Sanierung oder als Abrissobjekt für den Neubau eines modernen Hauses. Mit einem Preis, der unter dem Bodenrichtwert liegt, ist es eine interessante Gelegenheit für Käufer, die bereit sind, in die Sanierung zu investieren oder das Grundstück für ein Neubauprojekt zu nutzen.

Der Garten und die Außenanlagen dieses Hauses bieten eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Idylle. Eine Garage mit neuem Dach und einem angebauten Unterstand für Fahrräder, Gartengeräte und Co. sorgt für ausreichend Stauraum und zusätzlichen Komfort. Die großzügige Einfahrt bietet weitere Parkmöglichkeiten, sodass auch Besucher problemlos Platz finden.

Der Garten selbst ist uneinsehbar und bietet dank des schönen, alten Baumbestands viel Privatsphäre. Hier finden Sie ausreichend Platz für Gemüsebeete, eine großzügige Rasenfläche sowie einen gemütlichen Grillplatz, ideal für gesellige Abende im Freien. Ein zusätzlicher Geräteschuppen hinter dem Haus bietet weiteren Stauraum für Gartengeräte und Utensilien.

Die idyllische Terrasse hinter dem Haus lädt zum Verweilen ein und bietet einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten. Die ruhige Atmosphäre macht diesen Außenbereich zu einem perfekten Rückzugsort, an dem Sie entspannen und die Natur genießen können. Insgesamt bietet der Garten eine harmonische, ruhige Oase, die nach einer Renovierung oder Neugestaltung des Hauses zu einem ganz besonderen Ort werden kann.

Objektausstattung:

- 2-fachverglaste Holzfenster im Neubau von 1973
- 2-fachverglaste Kunststofffenster im Altbau
- im Neubau im Dachgeschoss Betonboden, im Altbau Holzbalkendecke
- 3 Bäder und 3 Küchen
- Dach wurde vor ca. 30 Jahren neu gedeckt und gedämmt (Zwischensparrendämmung mit Glaswolle)
- Ölzentralheizung mit neuem Brenner (von 2025)
- Gasanschluss auch bereits im Haus
- Elektrik und Leitungen vom Baujahr
- Keller weist Feuchtigkeitsflecken an vielen Stellen auf
- Feuchtigkeit auch im Dachgeschoss an der Decke



Lage

Das Grundstück befindet sich in einer beliebten, gewachsenen Wohngegend von Burgthann, die für ihre naturnahe Atmosphäre bekannt ist. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an das Zentrum des Ortes sowie an öffentliche Verkehrsmittel.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich der Bahnhof von Burgthann und der alte Kanal, der eine idyllische Kulisse für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten bietet. Die ländliche Umgebung ermöglicht es Ihnen, schnell in die Natur einzutauchen, ohne auf die Vorzüge der Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Die Ortsmitte von Burgthann mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Für die Anbindung an den Verkehr sind Sie bestens versorgt: Die Autobahnen A3, A6 und A9 bieten eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten, und die Bahnstation sorgt für eine direkte Anbindung an den regionalen Zugverkehr in Richtung Nürnberg und Neumarkt/Regensburg.

Insgesamt bietet die Rübleinshofstraße 1 eine attraktive Lage, die naturnahes Wohnen mit der Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens und einer hervorragenden Verkehrsanbindung kombiniert.

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 









































