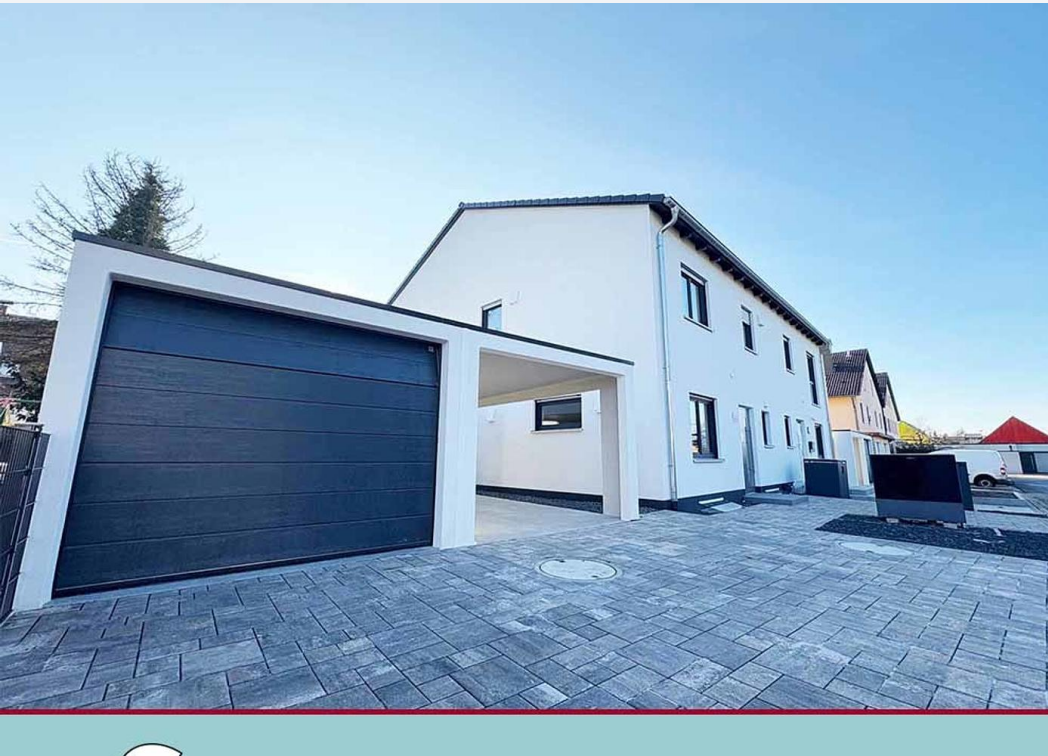




90559 Burgthann / Ezelsdorf

Großzügig. Exklusiv. Modern.



1.770 €

Kaltmiete

151 m²

Wohnfläche

420 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Gloßner Immobilien
...mehr als Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Iris Schafhausen
Tel.: 09181 - 1299
info@glossner-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151 m ²
Nutzfläche	75 m ²
Grundstücksfläche	420 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2025
---------	------

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.770 €
Warmmiete	1.900 €
Nebenkosten	130 €
Kaution	5.310 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Carport ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- + Massive Bauweise
- + Vollunterkellert mit weißer Wanne
- + Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat Viessmann mit Belüftungssystem
- + Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung
- + Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- + Pflegeleichte Vinylböden
- + Inklusive Einbauküche (ohne Kühlschrank)
- + Übergroße Garage plus Carport



Beschreibung

Ideal für die Familie mit einem Arbeitsbereich im Homeoffice präsentiert sich dieses Wohnhaus inmitten des Ortsteiles Ezelsdorf der Gemeinde Burgthann.

In verkehrsarmer Lage integriert sich das schöne Grundstück harmonisch in die Nachbarschaftsbebauung ein – mit einem Neubau-Standard in hervorragender Bauqualität.

Eine geradlinige, zeitgemäße und klar strukturierte Optik macht das Wohnhaus zu einer Wohltat fürs Auge.

Ein pflegeleichter Garten zum Spielen, Grillen und Genießen macht das Sommerglück perfekt.

Das Erdgeschoss ist relativ offen geschnitten. Wohnen, Essen und Kochen laden mit großen Fensterelementen zu sonnigen Stunden ein und bieten einen harmonischen Aufenthalt für die ganze Familie.

Gleichzeitig ist ein Arbeitszimmer auf der Etage eingerichtet.

Ein eigener Bereich für die Garderobe sowie ein kleines Duschbad schließen die Etage ab.

Rückzugsorte für Privatsphäre Schlafen und Tagespflege bietet das Obergeschoss. Drei Schlafräume sowie ein modernes Familienbad sind perfekt strukturiert unterteilt und bestens möblierbar.

Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Platz für Technik, Vorrat und Hobby geben den Bewohnern zusätzlich Fläche für individuelle Möglichkeiten.

Dem Wohnhaus schließen sich eine übergroße Garage, ein Carport sowie ein Abstellraum für den Garten an.

In der Kaltmiete sind bereits die Kosten in Höhe von 120 Euro für die Garage / Carport / Abstellraum enthalten.

Lage

Die Großgemeinde Burgthann zählt mit ihren sieben Ortsteilen rund 11.000 Einwohner.

Eingebettet zwischen Schwarzachtal und Brentenberg, zwischen Frankenalb und Jura, ist ein großer Teil der Gemeindefläche mit Wald bedeckt und macht sie schon allein von der Natur her zu einer sehr reizvollen Landschaft. Burgthann ist eine Gemeinde, die das Moderne mit dem Traditionellen verbindet.

Sommer wie Winter ist die Gemeinde der Natur gewidmet: Ob Wanderungen, das beliebte Ausflugsziel Treidelschiff Elfriede, Schlittschuhfahren oder Loipen für Langlaufski im Winter – Freizeitvergnügen gibt es direkt vorm Haus.

Vor allem bietet sie eine gute Infrastruktur. Hervorragend ist die verkehrstechnische Anbindung an die A3, A6 und A9. Mit diversen Buslinien und seinen drei modernen Bahnhöfen in Mimbberg, Burgthann und Oberferrieden ist sie gut an den regionalen Zugverkehr von Nürnberg nach Neumarkt angebunden – mit dem Fahrrad entlang des Ludwig-Donau-Main-Kanals in rund 15 Minuten erreichbar.



Der Ortsteil Ezelsdorf mit ca. 2.000 Einwohnern liegt knapp 5,5 km vom Gemeindezentrum Burgthann entfernt.

















