



90559 Burgthann

RESERVIERT !!! Solides Zweifamilienhaus mit großem Garten in Ezelsdorf



RESERVIERT

weitere Angebote unter raiba-burgthann.de

Vom Wohntraum zum Wohnraum.
Morgen kann kommen.
Machen den Weg frei.

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG

569.000 €

Kaufpreis

165 m²

Wohnfläche

1177 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m ²
Grundstücksfläche	1.177 m ²
Zimmer	6

Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	26.04.2024
gültig bis	25.04.2034
Baujahr (Haus)	1959
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	247.9
Primär-Energieträger	Heizöl
Wertklasse	G

Preise & Kosten

Kaufpreis	569.000 €
Kaufpreis / qm	3.448,48 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext

Zustand

Baujahr	1959
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Öl



Beschreibung

Dieses gepflegte und solide Zweifamilienhaus wurde 1959 in massiver Bauweise errichtet und 1979 / 1980 erweitert und saniert.

Die ca. 165 m² Wohnfläche verteilt sich auf 2 komplett abgeschlossene Wohneinheiten im Erdgeschoss mit ca. 87 m² und ca. 78 m² im Obergeschoss.

Die Erdgeschosswohnung:

Diese 3-Zimmer-Wohnung besteht aus einem Schlafzimmer, Wohnzimmer, einem Kinderzimmer, einer Abstellkammer, einer schönen Einbauküche, einem Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einem separatem WC.

Die Obergeschosswohnung:

Über das Treppenhaus (Marmortreppe) gelangen Sie ins Obergeschoss zu einer weiteren 3-Zimmer-Wohnung mit fast identischem Grundriss. Auch hier finden Sie ein Schlafzimmer, Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen, ein Kinderzimmer, eine schöne Einbauküche, eine Abstellkammer, ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC.

Vom Flur aus erreicht man über eine Ausziehleiter den Spitzboden, der als weiterer Stauraum dient.

Das Kellergeschoss:

Das Haus ist komplett unterkellert. Hier gibt es neben verschiedenen Lagerräumen noch einen Waschkeller und einen Heizungsraum. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 2003 und funktioniert noch einwandfrei. Es befindet sich bereits ein Gasanschluss im Haus, so dass auch jederzeit auf Gas umgestellt werden kann.

Die Außenanlagen:

Über eine lange gepflasterte Hofeinfahrt kommt man direkt an die große Doppelgarage, die zusätzlich noch mit einer Montagegrube ausgestattet ist, so dass sich hier die Bastler erfreuen werden. Direkt daneben können Sie im Doppelcarport weitere Fahrzeuge unterstellen. Hinter dem Carport ist eine Werkstatt angebaut.

Der hintere Teil des Gartens besteht neben reiner Rasenfläche noch aus verschiedenen Volieren, die Sie entweder abreißen oder selbst wieder (auch für andere Tiere) nutzen können.

Der vordere Teil des Gartens ist mit wunderschönen Blumenbeeten und Gemüsebeeten liebevoll angelegt.

Die Highlights:

Das Besondere an diesem Haus ist die Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, die Sie hier haben. Sie können das Haus entweder als Mehrgenerationenhaus für die komplette Familie nutzen oder das Erdgeschoss selbst bewohnen und die obere Wohnung vermieten. Sie können hier auch bequem Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden.

Eine weitere Möglichkeit wäre, die Nebengebäude (Voliere, etc.) abzureissen und ein weiteres kleineres Wohnhaus zu errichten.

Mit einigen Renovierungsarbeiten können Sie hier ein Schmuckstück in absolut ruhiger Wohnlage errichten.



Wenn Sie mehr über dieses vielseitige Objekt wissen möchten, dann zögern Sie nicht und stellen Sie jetzt gleich eine Kontaktanfrage!!!

Renovierungen und Objektausstattung:

- Kunststofffenster 2-fach-verglast (1979 / 1980)
- Wasserleitungen und Elektroleitungen 1980 erneuert
- Westseite des Hauses innen mit Gipskartonplatte mit Styropor gedämmt
- Dach ca. 2006 neu gedeckt
- Ölzentralheizung Viessmann 2003 erneuert
- Gasanschluss bereits im Haus

- Böden mit Teppich, PVC oder Fliesen
- Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne
- WC jeweils separat
- 2 Einbauküchen (im Kaufpreis inklusive)
- Wohnzimmer im Erdgeschoss mit Kachelofenatrappe (wurde zur Heizung umgebaut)
- Wohnzimmer im Obergeschoss mit Kachelofen (neuer Einsatz erforderlich)
- Nebengebäude: Werkstatt, Voliere, Doppelgarage, Carport
- Doppelgarage komplett unterkellert und neues Dach

Lage

Dieses herrliche Ein-bis Zweifamilienhaus mit dem zusätzlichen Bauland befindet sich in absolut ruhiger Wohnlage am Rande eines Wohngebietes in Ezelsdorf und mit wundervollem Blick in die Natur.

Ezelsdorf ist ein Gemeindeteil der Großgemeinde Burgthann und erfreut sich immer wachsender Beliebtheit.

Von hier aus können Sie in die naheliegende Natur gehen oder einen Abendspaziergang am wunderschönen Ludwig-Donau-Main-Kanal unternehmen.

In der Großgemeinde Burgthann leben ca. 11.500 Einwohner. Der Ort bietet viele Freizeitmöglichkeiten, Vereine, tolle Fahrradwege und eine hervorragende Infrastruktur. Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten auch zu Fuß zu erreichen. Es gibt eine verkehrstechnisch hervorragende Anbindung an die B8, A3, A6 und A9.

Mit dem bestehenden S-Bahnhof, den Sie in nur 5 Minuten zu Fuß erreichen, sind Sie sehr gut an das Streckennetz von Nürnberg nach Neumarkt/Regensburg angebunden (nur 11 Minuten nach Neumarkt).

Sie erreichen Nürnberg in ca. 25 Minuten per Bahn und mit dem Auto in 20-30 Minuten. Nach Erlangen benötigen Sie knapp 40 Minuten Fahrtzeit.

Außerdem bestehen noch diverse Buslinien um weitere Orte im Umkreis leicht zu erreichen.

Kurzum: ländliches und naturnahes Leben trifft auf gute Infrastruktur mit sehr guter Verkehrsanbindung zur Großstadt Nürnberg.



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).



RESERVIERT

weitere Angebote unter raiba-burgthann.de

**Vom Wohntraum
zum Wohnraum.**

Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG 































