



## 90559 Burgthann

Stilvolles Zweifamilienhaus mit drei Einheiten, Panoramablick und schönem Garten in Schwarzenbach (Burgthann)



**Vom Wohntraum zum Wohnraum.**  
Morgen kann kommen.  
Herausgehen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG

**699.000 €**

Kaufpreis

**379 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**631 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**11**

Zimmer

 **Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann**

### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	379 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	379 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	631 m <sup>2</sup>
Zimmer	11

### Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.09.2024
gültig bis	07.09.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1978
Endenergiebedarf	136.4
Primär-Energieträger	Heizöl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	116.4

## Zustand

Baujahr	1978
---------	------



## Ausstattung

---

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie

Gehoben

### Befuerung

Öl





## Beschreibung

Willkommen in einem Haus voller Möglichkeiten! Dieses großzügige und stilvoll modernisierte Zweifamilienhaus mit einer zusätzlichen, wohnlich ausgebauten Einheit im Untergeschoss vereint auf einer insgesamten Wohn- und Nutzfläche von 379 m<sup>2</sup> modernes Wohngefühl, Flexibilität und eine traumhafte Lage mit Fernsicht.

Das Objekt liegt im idyllischen Ortsteil Schwarzenbach (Gemeinde Burgthann) in ruhiger, familienfreundlicher Lage mit spektakulärem Panoramablick über die grüne Hügellandschaft der Umgebung.

Die Immobilie bietet auf drei Etagen helle, lichtdurchflutete Räume, moderne Ausstattungsdetails und einen wunderschönen Garten mit überdachtem Grillplatz. Ob für Mehrgenerationenwohnen, als Kapitalanlage, zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für die große Familie dieses Haus lässt Ihnen alle Freiheiten.

Wohnungen im Überblick:

Erdgeschosswohnung hochwertig renoviert & sofort bezugsfrei (ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Schon beim Betreten dieser großzügigen Wohnung spürt man sofort die gelungene Kombination aus modernem Design und wohnlicher Atmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung: große Fensterflächen durchfluten den Raum mit Tageslicht und eröffnen den Blick auf den riesigen Balkon ein ganz persönlicher Logenplatz mit traumhafter Fernsicht.

Die moderne Einbauküche (2016) ist hochwertig ausgestattet und stilvoll ins Wohnkonzept integriert. Angrenzend befindet sich der großzügige Dielenbereich mit eleganten Fliesen, der einen einladenden ersten Eindruck schafft.

Drei Schlafzimmer bestehend aus einem Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmern bieten Raum für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das große Tageslichtbad (2015) wurde mit edlen Materialien ausgestattet und verfügt über eine große Dusche, Badewanne, WC und Bidet. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung.

Böden und Decken wurden 2016 erneuert, in den Schlafräumen sorgen warme Vinylböden für Wohnkomfort. Dank der 3-fach-verglasten Fenster mit elektrischen Rollläden, der neuen Haustüre mit Fingerabdruckscanner und der videogesteuerten Klingelanlage (alle 2022) ist nicht nur für Stil, sondern auch für Sicherheit und Energieeffizienz gesorgt.

Diese Wohnung ist sofort bezugsfrei und lädt zum Einziehen und Wohlfühlen ein.

Dachgeschosswohnung vermietet, gepflegt, mit eigenem Balkon (ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Die Dachgeschosswohnung präsentiert sich hell, geräumig und gepflegt. Der Wohnbereich mit Zugang zum Balkon bietet auch hier wieder einen beeindruckenden Ausblick über das Tal ein Ort, an dem man morgens mit Sonne frühstückt und abends zur Ruhe kommt.

Die Wohnung besteht aus einem großen Wohnzimmer, drei Schlafzimmern (Eltern + zwei Kinderzimmer), sowie zwei separaten Bädern: eines mit Dusche und WC, das andere mit Badewanne und WC ideal für Familien oder WGs. Die Küche gehört dem derzeitigen Mieter, der die Wohnung sehr ordentlich und zuverlässig bewohnt.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 650,00  
, wodurch sich diese Einheit hervorragend zur Kapitalanlage eignet.



Untergeschoss wohnlich ausgebaut, mit Terrasse und Gartenzugang (ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche)  
Diese Einheit überrascht mit ihrem lichtdurchfluteten, offenen Charakter ungewöhnlich für ein Untergeschoss. Durch große Fensterfronten und direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten entsteht hier ein vollwertiger Wohnbereich, der sich perfekt als eigenständige Wohnung, Gästebereich, Homeoffice oder Praxis eignet.

Der große Wohnraum ist Mittelpunkt der Wohnung von hier aus gelangt man auf die überdachte Terrasse und in den sonnigen Garten. Daneben gibt es ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und eine moderne Wohnküche mit Essplatz ebenfalls mit Zugang ins Grüne.

Das 2022 komplett sanierte Badezimmer ist ein echtes Highlight: begehbare Dusche, hochwertiger Waschtisch, WC und stilvolles Design schaffen eine Wellness-Oase auf höchstem Niveau.

Diese Einheit ist ebenfalls sofort bezugsfrei und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Objektausstattung:

Wohnfläche gesamt: ca. 239 m<sup>2</sup> + wohnlich ausgebaute Nutzfläche UG: ca. 140 m<sup>2</sup>

Mehrere Kellerräume für Lagermöglichkeiten

Heizungsraum mit Öltanks (Heizung 2002, Tanks erneuert 2015)

Unterkellerte Garage mit direktem Hauszugang besonders praktisch bei jedem Wetter

Neue Außendämmung (2022) für bessere Energieeffizienz

Balkonverkleidung mit Milchglas (2022) stilvoll & windgeschützt

Heizung: Öl-Zentralheizung (2002), Tanks erneuert 2015

Energieeffizienz: Außendämmung (2022), 3-fach-verglaste Fenster EG + UG, elektrische Rollläden

Verfügbarkeit: EG und UG sofort frei, DG vermietet (Kaltmiete 650 EUR)

Garage: unterkellert, direkter Zugang ins Haus

Außenbereich Ihr privates Gartenparadies:

Der Garten ist nicht nur pflegeleicht er ist ein Ort zum Leben, Entspannen und Genießen. Ihre Kinder können hier ungestört spielen, während Sie am überdachten Grillplatz mit Freunden und Familie den Abend ausklingen lassen. Die Terrasse im Untergeschoss und der Balkon im Erdgeschoss und Dachgeschoss bieten Ihnen auf jeder Ebene Ihren ganz persönlichen Ausblick ins Grüne.

Fazit:

Dieses Haus bietet mehr als nur Räume es bietet Perspektiven. Die Kombination aus stilvoller Modernisierung, flexibler Nutzung, spektakulärer Aussicht und naturnaher Lage macht diese Immobilie zu einem echten Juwel im Nürnberger Land. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, zur Teilvermietung oder zur reinen Kapitalanlage hier eröffnen sich vielfältige Chancen für ein entspanntes und zukunftsorientiertes Wohnen.

Außenbereich: großer Garten, überdachter Grillplatz, Balkon & Terrasserrasse

## Lage

Schwarzenbach, ein ruhiger Ortsteil der Gemeinde Burgthann, bietet naturnahes Wohnen mit bester Anbindung. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einem starken



Gemeinschaftsgefühl. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind schnell erreichbar.

Ein echtes Highlight: die herrliche Fernsicht über die sanften Hügel des Nürnberger Lands zu jeder Tageszeit ein Genuss.

## 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 sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

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 









































































