



90559 Burgthann

Hegerich: Potenzialreiches Mehrgenerationenhaus mit unverbaubarem Blick ins Grüne



598.000 €

Kaufpreis

255 m²

Wohnfläche

580 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	255 m ²
Gesamtfläche	255 m ²
Grundstücksfläche	580 m ²
Zimmer	10
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	20 m ²
Stellplätze	4
vermietbare Fläche	255

Preise & Kosten

Kaufpreis	598.000 €
Kaufpreis / qm	2.345,1 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38% inkl. ges.
X-fache	15.41
Nettorendite ist	6,49 %
Mieteinnahmen ist	38.800 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	14.05.2019
gültig bis	14.04.2029
Baujahr (Haus)	1991
Wertklasse	D
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	115,8
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1991
letzte Modernisierung	2020
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

Das großzügige Einfamilienhaus wurde 1995 errichtet, erstreckt sich über eine Wohnfläche von insgesamt 255 m² und ist es auf zwei Etagen verteilt. Zusätzlich verfügt es über eine vollständig ausgebaute 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Souterrain, ideal für Gäste oder als separate Wohneinheit für Familienangehörige.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, ein separater Koch-/ und Essbereich, sowie ein Arbeitszimmer, Schlafzimmer und ein Gäste-WC. Vom Wohn-/ und Schlafzimmer gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse mit Garten, welcher mit seiner direkten Angrenzung an einer Wiese mit unverbaubarem Blick zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich insgesamt 4 weitere Zimmer, eine Küche sowie ein weiteres Badezimmer. Die Räume sind hell gestaltet und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Zur Ausstattung des Hauses gehören eine Gaszentralheizung, 2-Fach verglaste Fenster, eine Doppelgarage sowie 4 weitere Außenstellplätze. Die Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Eingang und bietet somit eine separate Privatsphäre.

Investitionsmöglichkeit:

Das Einfamilienhaus ist derzeit vermietet, wobei der Mietvertrag mit einer Monatsfrist kurzfristig gekündigt werden kann. Es erwirtschaftet aktuell eine attraktive Rendite von 5,97%, was es auch zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit macht.

Lage

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand von Ezelsdorf einem Ortsteil von Burgthann. Die Gemeinde befindet sich etwa 20 Kilometer südwestlich von Nürnberg.

Die Umgebung von Ezelsdorf ist geprägt von sanften Hügeln, grünen Wäldern und idyllischen Feldern. Historische Bauwerke, wie alte Kirchen und traditionelle Fachwerkhäuser, verleihen dem Ort einen charmanten, ländlichen Flair.

Ebenso bietet Ezelsdorf eine gut ausgebaute Infrastruktur, die vielfältige Möglichkeiten für ein komfortables Leben inmitten der fränkischen Landschaft bietet.

Verkehrstechnisch liegt die Gemeinde in der Nähe der Autobahn A9 und ist somit bequem mit dem Auto zu erreichen. Auch die Bundesstraße B8 verläuft in der Nähe und bietet eine weitere Verbindung zu umliegenden Städten und Gemeinden. Dies ermöglicht eine schnelle Anbindung an die nahegelegene Stadt Nürnberg sowie nach Neumarkt i.d. Opf.

Öffentliche Verkehrsmittel stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Eine Buslinie verbindet Ezelsdorf mit umliegenden Ortschaften und ermöglicht es den Einwohnern, auch ohne eigenes Fahrzeug mobil zu sein. Darüber hinaus ist der S-Bahnhof in kurzer Zeit erreichbar, was zusätzliche Möglichkeiten für Pendler bietet.

In der Gemeinde Burgthann finden sich verschiedene Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte ermöglichen eine gute Versorgung. Auch Dienstleistungsangebote wie Banken, Ärzte und Friseure sind vorhanden und tragen zur Lebensqualität der Bewohner bei.

Für Bildungseinrichtungen ist ebenfalls gesorgt. Es gibt eine Grundschule vor Ort, die den jüngeren



Bewohnern eine wohnortnahe Schulbildung ermöglicht. Weiterführende Schulen und Bildungseinrichtungen sind in den umliegenden Ortschaften und Städten vorhanden und gut erreichbar.

Sonstige Angaben

Unser Team von Hegerich Immobilien Nürnberg steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert





