



90559 Burgthann / Oberferrieden

Wohnen und Arbeiten auf zwei Ebenen mit Energieklasse A



539.000 €

Kaufpreis

136 m²

Wohnfläche

454 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: +49 911 92380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	136 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Grundstücksfläche	454 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	539.000 €
Aussen-Courtage	2,38 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.10.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1982
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	46.30
Primär-Energieträger	ERDWAERME



Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Erdwärme	✓
----------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Alle energetischen Sanierungen wie Fenster, Dach und die Heizungsanlage wurden in den letzten 5 Jahren vorgenommen
- Energieausweis Effizienzklasse A
- Alle Fenster am Haus aus hochwertigem Kunststoff mit 3-Fach-Verglasung und hoher Iso-Klasse
- Hochwertige Fliesen in den Schlafzimmern der Hauptwohnung
- Hochwertige Fliesen in den Schlafbereichen der Einliegerwohnung
- Fußbodenheizung im ganzen Haus und Keller
- Kamin im Wohnbereich der Hauptwohnung mit hochwertigem Glaseinsatz
- elektrische Jalousien am gesamten Haus installiert
- Exklusiver Wellnessbereich mit Sauna und Regenwald-Dusche im Keller
- Garage mit elektrischem Tor und Fernbedienung, dazu Strom und Lichtschalter
- Dachboden mit festem Boden verfügt über Mega-Staubereich



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus in der ruhigen und idyllischen Lage von Burgthann / Oberferrieden bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 136 m² und insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, ist dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die viel Platz schätzen. Die zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Die gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1982 besticht durch ihren einladenden Charakter und die durchdachte Raumaufteilung. Ein Highlight ist der gemütliche Kamin, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse oder in der hauseigenen Sauna.

Das Grundstück von ca. 454 m² bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber und lädt zu schönen Stunden im Freien ein. Zudem steht der ausgebauter Wohnkeller mit separatem Eingang zur Verfügung, der sich ideal für Gäste oder als Büro nutzen lässt. Hier wurde auch ein exklusiver Wellnessbereich mit Bad und Sauna nachgerüstet. Ebenso wurden die Schlafzimmer der Hauptwohnung im Erdgeschoss und der Wohnbereich im Keller mit einer Fußbodenheizung und hochwertigem Fliesenboden ausgestattet,

Sehnt man sich einmal nach wohliger, natürlicher Wärme, so kann man sich an dem Kaminofen im Wohn-Essbereich erfreuen. Aufbewahrungsmöglichkeiten für Holz gibt es außen am Haus.

Die Küche befindet sich praktischer Weise gleich nach dem Eingang im Haus links und verfügt über einen praktischen Durchgang zum Wohnzimmer.

Die Lage in Burgthann / Oberferrieden vereint ländliche Idylle mit guter Anbindung an die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in der Nähe und machen dieses Zuhause besonders attraktiv.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie

Lage

Dieses tolle Einfamilienhaus befindet sich im idyllischen Ortsteil Oberferrieden, welcher zur Gemeinde Burgthann gehört. Diese malerische Lage in Bayern überzeugt durch ihre Kombination aus ländlichem Charme und einer hervorragenden Anbindung an das Stadtleben. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Autobahn A3 und der A6, die direkte Verbindungen nach Nürnberg, Erlangen und Regensburg bietet und eine bequeme Erreichbarkeit wichtiger städtischer Infrastrukturen garantiert. Auch ermöglicht die Nähe zur Stadt Neumarkt das Nutzen der weiterführenden Schul- und Freizeitangebote. In kürzester Zeit erreichen Sie alles, was Sie zum Einkaufen benötigen. Auch per Fahrrad.

Oberferrieden selbst ist von einer reizvollen Natur umgeben, die zahlreiche Gelegenheiten für Freizeitaktivitäten im Freien bietet, darunter Wander- und Radwege sowie beschauliche Spaziergänge durch die Wälder und entlang der Pegnitz. Der Ortsteil ist ruhig und familienfreundlich und bietet eine hohe Lebensqualität mit lokalem Einzelhandel, Kindergärten und Schulen in der Nähe.

In der benachbarten Ortschaft Burgthann finden Sie zudem ein erweitertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, die das Leben hier besonders



lebenswert machen. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind sowohl Burgthann als auch die Metropole Nürnberg problemlos erreichbar.

Dieses ansprechende Einfamilienhaus in Oberferrieden ist somit der ideale Rückzugsort für alle, die die Vorzüge einer naturnahen, dennoch zentral gelegenen Umgebung schätzen und von den vielfältigen Möglichkeiten der Region profitieren möchten.



























