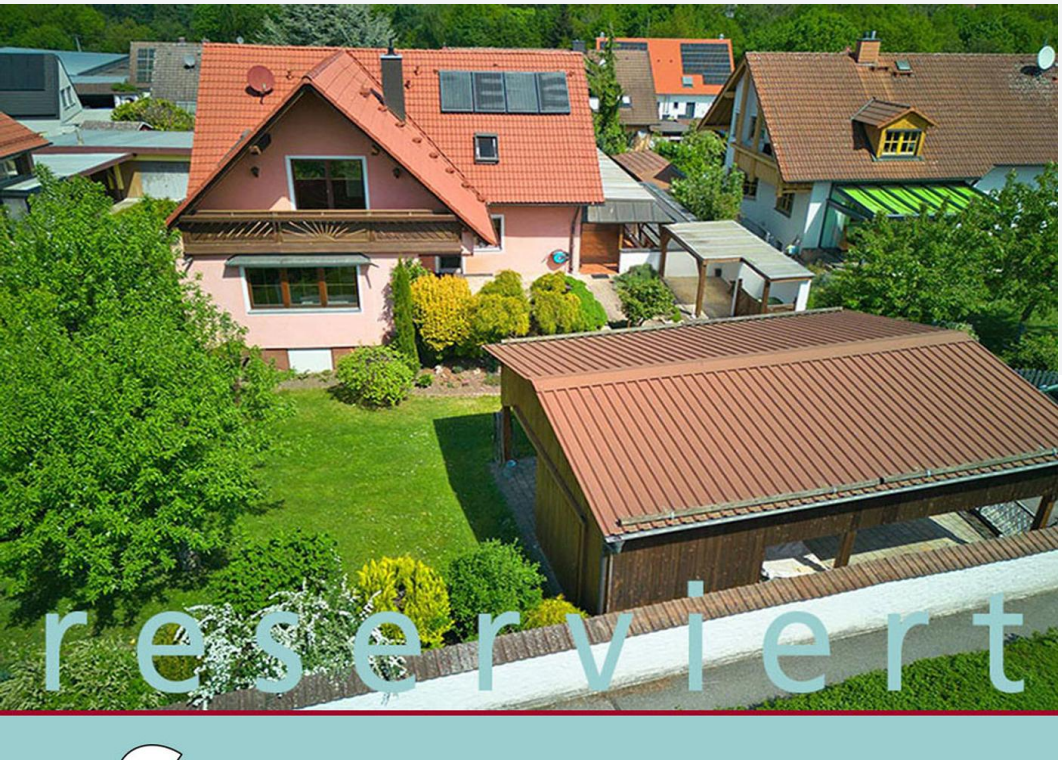
90559 Burgthann / Ezelsdorf

Großzügig. Ruhig. Gepflegt.



575.000 €
Kaufpreis

183 m²
Wohnfläche

873 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Gloßner Immobilien
...mehr als Immobilien

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	183 m²
Grundstücksfläche	873 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1979

Preise & Kosten

Kaufpreis	575.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1979

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Carport	✓

Beschreibung zur Ausstattung

+ Keller- und Geschossaußenwände als Kalksandsteinmauerwerk, Geschossinnen- und Trennwände in Ziegel, Obergeschoss teils in GSB; Brandwände in Kalksandstein; Außenwände mit Vollwärmeschutz

+ Stahlbetondecken mit schwimmenden Estrich

+ Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung

+ Öl-Zentralheizung mit 3 x 2000 Liter Öltanks in Kunststoff

+ Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer Schlafzimmer im Erdgeschoss) inklusive Hobbyraum im Untergeschoss

+ Haustüre in Holz mit Seitenverglasung

+ 2014 Badrenovierung im Erdgeschoss

Beschreibung

Ideal für eine oder zwei Familien präsentiert sich dieses Wohnhaus mit einem traumhaft idyllischen Garten. Ruhig ausgerichtet liegt das Grundstück im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Burgthann im Ortsteil Ezelsdorf.

Der Garten ist liebevoll gepflegt und spiegelt mit seinem erholsamen Charme ein wohliges Dasein in gepflegtem Ambiente. Pluspunkt ist die angrenzende Gartenlaube an den überdachten Eingangsbereich.

Das Wohnhaus selbst wird hauptsächlich auf einer Ebene bewohnt. Hauptaugenmerk liegt am großzügigen Wohnen und Essen. Die offene und doch unterteilte Gestaltung lädt zu entspannten Stunden zum Genießen oder geselligem Beisammensein ein. Die Küche in ihrer Großzügigkeit liegt separat und bietet hier ebenfalls den Zugang zur Terrasse.

Schlaf- und Kinderzimmer sind gut geschnitten und können bestens möbliert und genutzt werden.

Für die tägliche Pflege steht das bereits sanierte Badezimmer zur Verfügung. Ein extra WC steht für Gäste bereit.

Das Obergeschoss kann ideal als Einliegerwohnung genutzt werden. Wohnen/Essen und Küche sind großzügig geschnitten. Zwei Schlafräume sowie das Badezimmer sind gut unterteilt und schließen die Etage mit einem Abstellraum ab.

Für Hobbyliebhaber zu Hause ist das komplett unterkellerte Untergeschoss ein Traum. Großzügig geschnittene Räume bieten Stauraum- und Verwendungsmöglichkeiten für Freizeitaktivitäten, Gäste, Lager, Technik und Wirtschaft. Ein Außenzugang wird über den Werkstatttrakt ermöglicht.

Ein Carport schließt sich dem Objekt an.

Lage

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

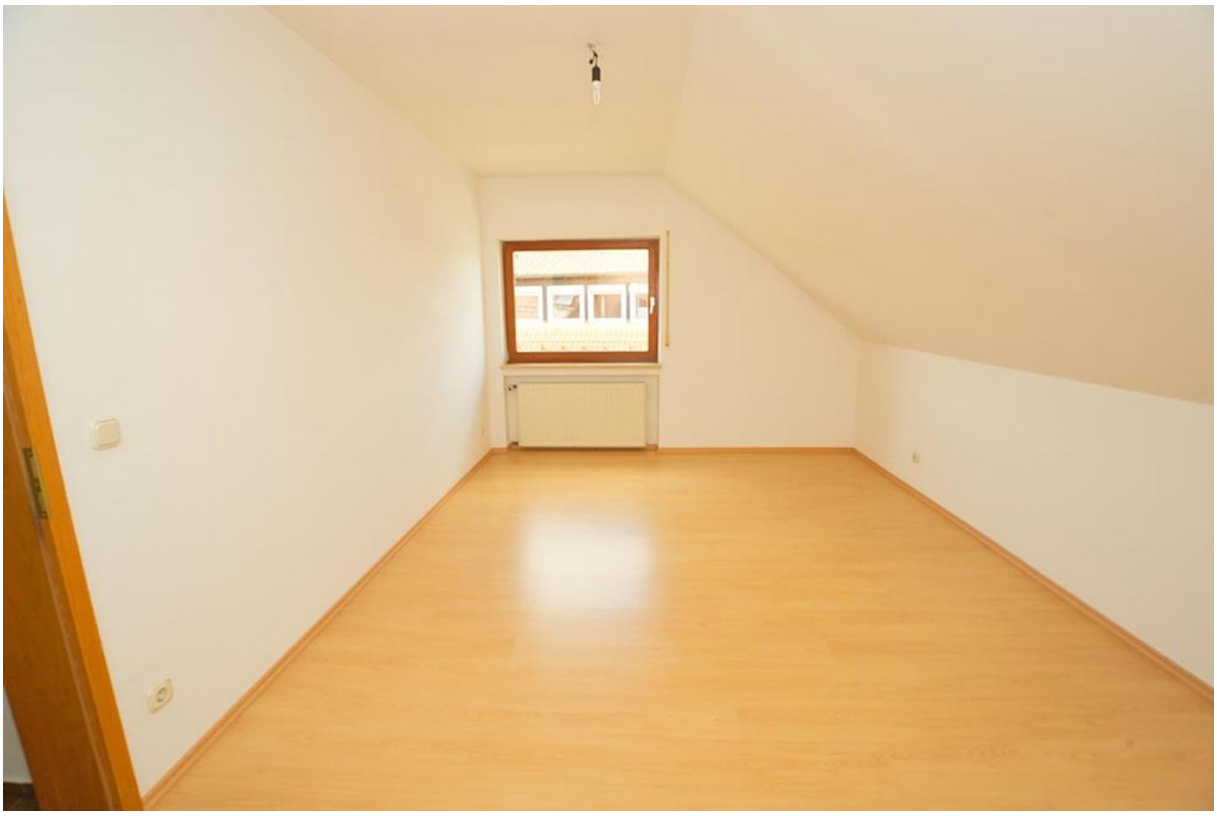
Eingebettet zwischen Schwarzachtal und Brentenberg, zwischen Frankenalb und Jura, ist ein großer Teil der Gemeindefläche mit Wald bedeckt und macht sie schon allein von der Natur her zu einer sehr reizvollen Landschaft. Burgthann ist eine Gemeinde, die das Moderne mit dem Traditionellen verbindet.

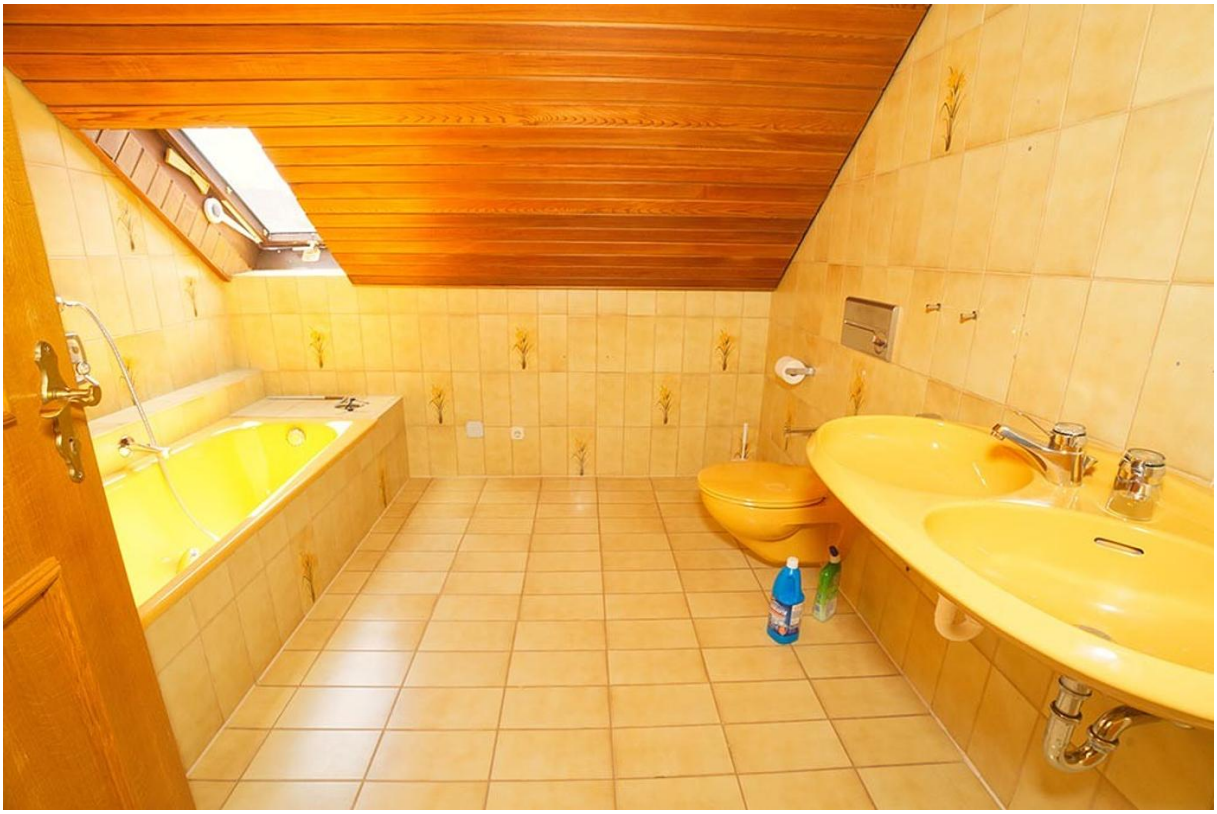
Sommer wie Winter ist die Gemeinde der Natur gewidmet: Ob Wanderungen, das beliebte Ausflugsziel Treidelschiff Elfriede, Schlittschuhfahren oder Loipen für Langlaufski im Winter – Freizeitvergnügen gibt es direkt vorm Haus.

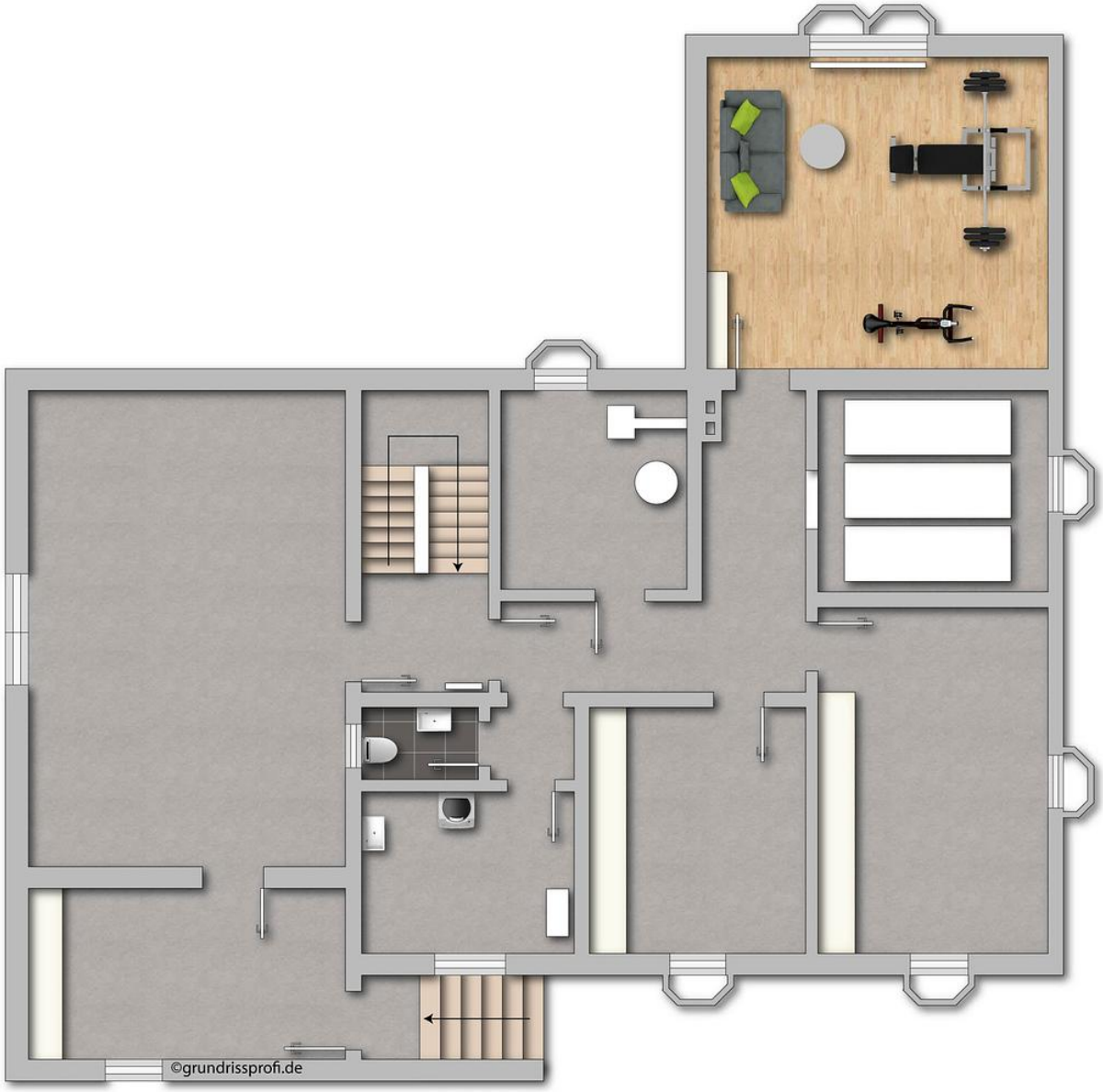
Vor allem bietet sie eine gute Infrastruktur. Hervorragend ist die verkehrstechnische Anbindung an die A3, A6 und A9. Mit diversen Buslinien und seinen drei modernen Bahnhöfen in Mimberg, Burgthann und Oberferrieden ist sie gut an den regionalen Zugverkehr von Nürnberg nach Neumarkt angebunden – mit 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.

reserviert
Gloßner Immobilien
...mehr als Immobilien






©grundrissprofi.de