90559 Burgthann

Hegerich: Stilvolles Zweifamilienhaus mit Wintergarten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

770.000 €
Kaufpreis

252 m²
Wohnfläche

885 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Matthias Freier
Tel.: +49 911 131 605 17
mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	252 m²
Nutzfläche	33 m²
Grundstücksfläche	885 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12 m²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	September

Preise & Kosten

Kaufpreis	770.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.07.2026
gültig bis	14.07.2036
Baujahr (Haus)	1992
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	103.3

Zustand

Baujahr	1992
letzte Modernisierung	2025
Zustand	teil- /

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Massiv gebautes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich

- Hochwertiger Wintergarten mit Isolierverglasung

- Kamin / Kachelofen im Wohnbereich

- Einbauküche

- Obergeschoss als eigenständige Wohneinheit nutzbar

- Vielseitig nutzbares Untergeschoss

- Raumhöhe im Untergeschoss ca. 2,46 m

- Untergeschoss 2025 umfassend saniert

- Heizungsanlage 2023 erneuert (moderne Hybridheizung mit Buderus-Gaskessel und Buderus-Wärmepumpe)

- Kostenoptimiert eingestellte Buderus-Hybridheizung für effizienten und wirtschaftlichen Betrieb

- Flexible Nutzung als Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten oder Eigennutzung mit Vermietung möglich

- Großer, gepflegter Garten

- Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer

Beschreibung

Dieses großzügige, massiv gebaute Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung bietet auf ca. 252 m² Wohnfläche, 33 m² Nutzfläche und einem 885 m² großen Grundstück vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt 7 Zimmern eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus mit einer durchdachten und funktionalen Raumaufteilung. Das Erdgeschoss ist ideal für das Wohnen auf einer Ebene konzipiert. Hier erwarten Sie eine großzügige Küche mit praktischem Abstellraum, ein heller Essbereich im Erker sowie ein weitläufiger Wohnbereich mit Kamin und angrenzendem Wintergarten. Handgefertigte Holzdecken verleihen dem Wohn- und Esszimmer eine besonders warme und gemütliche Atmosphäre.

Der Wintergarten ist mit wärmedämmender Isolierverglasung, großen Schiebeelementen sowie einer elektrischen Innen- und Außenbeschattung ausgestattet. Er schafft einen harmonischen Übergang zum gepflegten Garten und bietet das ganze Jahr über einen angenehmen Aufenthaltsort. Gleichzeitig sorgt die Sonneneinstrahlung insbesondere in den kälteren Monaten für einen zusätzlichen Wärmegewinn. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch zwei Zimmer, ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC.Das Obergeschoss wurde als eigenständige Wohneinheit ausgebaut und verfügt über zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne, einen hellen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche mit Abstellkammer sowie einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Platz zum Entspannen bietet.

Das Untergeschoss bietet dank einer Deckenhöhe von ca. 2,46 m und großen Tageslichtfenstern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich mehrere flexibel nutzbare Räume, ein Badezimmer, ein Vorraum, ein Archiv, Lagerräume sowie der Heizungsraum. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2023 erneuert und als moderne Hybridlösung mit einem Buderus-Gaskessel sowie einer Buderus-Wärmepumpe ausgeführt. Das kostenoptimiert eingestellte System verbindet die Vorteile beider Energieträger und sorgt für einen effizienten und wirtschaftlichen Betrieb. Im Jahr 2025 wurde das Untergeschoss umfassend modernisiert und bietet heute ideale Voraussetzungen für ein Büro, eine Praxis, Hobbyräume oder eine zusätzliche Wohneinheit.

Zur Ausstattung gehören Parkett- und Fliesenböden, eine Klimaanlage, ein Kamin, eine Einbauküche sowie der lichtdurchflutete Wintergarten. Beheizt wird die Immobilie über die moderne Hybrid-Zentralheizung.
Abgerundet wird das Angebot durch den großzügigen Garten und einer Garage.
Diese vielseitige Immobilie überzeugt durch ihre großzügigen Platzverhältnisse, die flexible Raumaufteilung und die zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die ein Zuhause mit viel Potenzial suchen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend der Marktgemeinde Burgthann und vereint naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und viel Grün und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit hoher Lebensqualität.

Burgthann zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten südöstlich von Nürnberg und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie eine gute medizinische Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Familien profitieren zudem von mehreren Kindergärten, einer Grund- und Mittelschule sowie weiterführenden Schulen in den umliegenden Städten.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Wander- und Radwege, weitläufige Waldgebiete sowie die reizvolle Landschaft der Frankenalb laden zu ausgedehnten Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Sportvereine, Tennisanlagen, Reitmöglichkeiten und ein reges Vereinsleben ergänzen das attraktive Angebot. Die historische Burg Burgthann sowie verschiedene kulturelle Veranstaltungen verleihen dem Ort zusätzlichen Charme.

Auch verkehrstechnisch ist Burgthann hervorragend angebunden. Die Bundesstraße B8 sowie die Autobahnen A3, A6 und A9 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Neumarkt in der Oberpfalz, Feucht, Altdorf und in die gesamte Metropolregion. Ergänzt wird dies durch den S-Bahn-Anschluss der Linie S3, der eine direkte Verbindung nach Nürnberg und Neumarkt bietet und den öffentlichen Nahverkehr besonders attraktiv macht.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer familienfreundlichen Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und kurzen Wegen in die wirtschaftsstarke Metropolregion Nürnberg macht diesen Standort zu einer idealen Wohnlage für Familien, Berufspendler, Freiberufler und alle, die Ruhe und Lebensqualität mit einer hervorragenden Erreichbarkeit verbinden möchten.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH 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

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

AEG