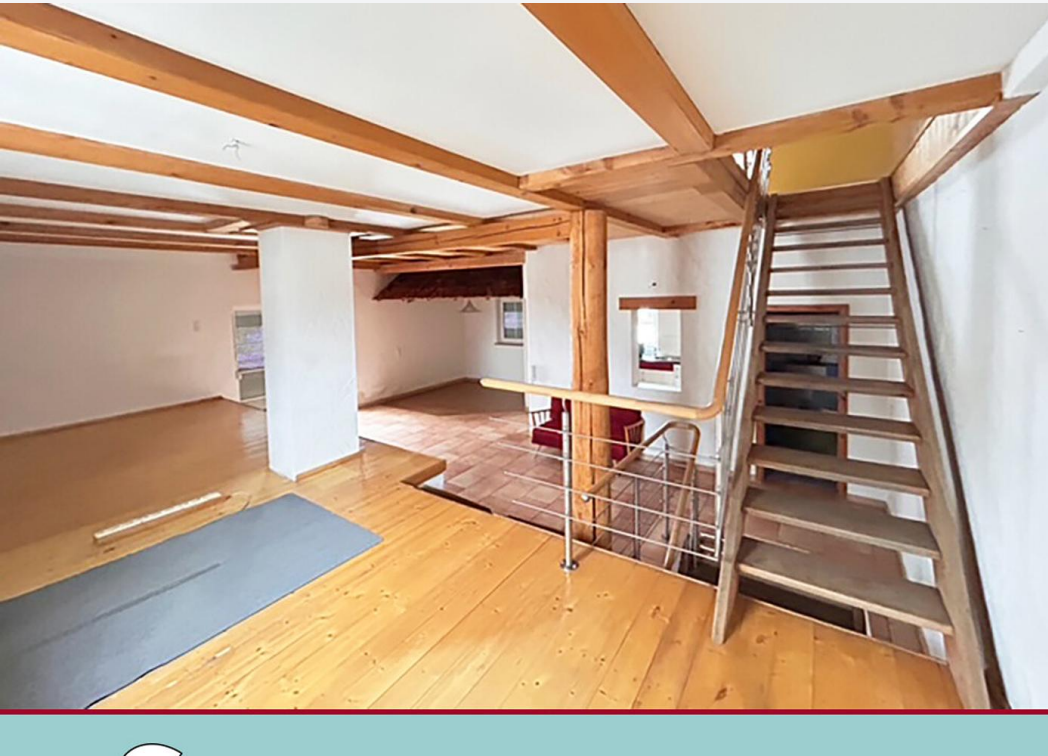




90559 Burgthann / Unterferrieden

Charmanter Scheunenumbau



330.000 €

Kaufpreis

177 m²

Wohnfläche

217 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Gloßner Immobilien
...mehr als Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Iris Schafhausen
Tel.: 004991811299
info@glossner-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	177 m²
Grundstücksfläche	217 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2004
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	330.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2004
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Befuerung

Öl ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Carport ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil

Beschreibung zur Ausstattung

- + Fundament, Kellerwände im Bestand, Kalksandstein
- + Außenwände im Bestand, Wärmedämmung 10 cm, Außenputz weiß
- + Tragende Wände in Kalksandstein
- + Dach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Biberschwanz, naturrot, Vollsparrendämmung
- + Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster (Holz)
- + zusätzliche Elektrofußbodenheizung (Diele/Küche/Essen/Wohnen, WC, Bad-OG)
- + Handtuchheizkörper im Bad



Beschreibung

Wohltuend und gemütlich lässt es sich hier in diesem wunderbaren Scheunenumbau wohnen und leben.

Im Nordwesten des Ortsteiles Unterferrieden der Gemeinde Burgthann gelegen befindet das Anwesen in einer Anliegerstraße, gut platziert mit kurzen Wegen.

Das überschaubare Grundstück ist ideal für Landleiebhaber, die einen kleinen aber feinen Garten bevorzugen.

Das Wohnhaus selbst ist für den täglichen Bedarf pfiffig geschnitten.

Der Eingangsbereich erschließt sich im Untergeschoss. Hier gibt es außerdem einen Technikraum für die Heizung sowie den Zugang zum Nebengebäude, welches als Stauraum/ Keller dient.

Das Erdgeschoss auf, verschiedenen Ebenen, bietet großzügig Platz für Kochen/Essen/Wohnen mit Zugang zum Garten. Offen und doch voneinander getrennt können dabei Funktionalität und Nutzen bestens kombiniert werden.

Ein Gäste-WC ergänzt die Etage.

Das Obergeschoss punktet mit einem großes Schlafzimmer und angrenzender Ankleide. Mit wenig Aufwand könnte die Ankleide auch in ein Kinderzimmer umfunktioniert werden.

Daneben liegt ein weiterer Schlafrum, der idealerweise als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Komplett ausgestattet ist das Tageslichtbad gut geplant mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC.

Weiteren Wohnraum gibt es im ausgebauten Spitzboden. Der offen geschnittene Vorraum bietet sich als Rückzugsort an.

Das angrenzende Zimmer ist individuell möblierbar (Kind/Arbeiten/Gast).

Ein kleiner Carport schließt sich dem Wohnhaus an.

Lage

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

Eingebettet zwischen Schwarzsachtal 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 Unterferrieden mit ca. 1.200 Einwohnern liegt knapp 5,5 km vom Gemeindezentrum Burgthann entfernt.

















