



90559 Burgthann

Sie benötigen etwas mehr Platz ...?

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Der Mehrgenerationenwohnraum in Burgthann

459.000 €

Kaufpreis

180 m²

Wohnfläche

380 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien GbR

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

info@ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m ²
Grundstücksfläche	380 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Kellerfläche	30 m ²
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1955
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.02.2020
gültig bis	24.02.2030
Baujahr (Haus)	1955
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	74
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---



Beschreibung

Großzügiges Doppelhaus mit Doppelgarage – Wohnen mit viel Platz und Komfort

Die Immobilie wurde vollständig saniert und ist ohne großen Renovierungsaufwand zu beziehen.

Dieses ansprechende und großzügig gestaltete Doppelhaus bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Raum, Komfort und Flexibilität legen.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnambiente. Geräumige Wohn- und Aufenthaltsbereiche schaffen ein ansprechendes Raumgefühl und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelles Wohnen.

Aufteilung im Erdgeschoss:

- großzügige Wohnküche (im Kaufpreis enthalten)
- Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten
- Schlafzimmer
- Badezimmer

Im Obergeschoss finden Sie eine zusätzliche moderne und hochwertige Wohnküche, welche ebenfalls im Kaufpreis inkludiert ist.

Das Wohnzimmer verfügt über einen direkten Ausgang auf die Terrasse, auf welcher sich Grillabende ganz wundervoll genießen lassen.

Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Dusche.

Ebenfalls finden Sie auf dieser Ebene noch ein weiteres Schlafzimmer.

Das komplett ausgebaute Dachgeschoss bietet Ihnen drei Zimmer und ein modernes Badezimmer.

Aktuell werden die Räume wie folgt genutzt:

Zimmer 1 - Ankleide und Bügelzimmer

Zimmer 2 - Büro und Arbeitsbereich

Zimmer 3 - großzügiges Kinderzimmer

Im Untergeschoss ist die moderne und neuwertige Heizanlage untergebracht.

(Einbau der Anlage 2017)

Der Hof ist vielfältig nutzbar auch ein kleiner sep. Gartenbereich ist hier zu finden.

Die Doppelgarage mit 46 m² und die direkt angrenzende Werkstatt mit 28 m² lässt absolut keine Wünsche offen.

Das Dachgeschoss der Garage ist als zusätzlicher Lagerraum zu nutzen.

--Sofortiger Bezug möglich--

Bei Fragen oder für einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie natürlich auch.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob



fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen. Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind letztendlich der Mietvertrag bzw. Kaufvertrag und die darin geschlossenen Vereinbarungen. Grundrisse und Maßangaben sowie Fotos dienen der Veranschaulichung, auch für deren Richtigkeit müssen wir jegliche Haftung ausschließen. Einrichtungsgegenstände sind als Gestaltungsideen zu sehen und nicht Teil des Kaufangebots, sofern nicht explizit als kaufgegenständlich benannt.

Grundrisse sind nicht immer maßstabsgetreu.

Lage

Die Gemeinde Burgthann liegt ca. 20 Kilometer südöstlich von Nürnberg zwischen dem Ludwig-Donau-Main-Kanal und dem Flüsschen Schwarzach.

Die Bahnhöfe in Burgthann liegen alle an der Bahnstrecke Nürnberg – Regensburg und sind seit Ende 2010 an die S-Bahn angeschlossen.

In Burgthann befindet sich eine S-Bahn Station der Linie S3 Nürnberg Hbf – Neumarkt (Oberpfalz). Quer durch das Gemeindegebiet führt die Bundesstraße 8.

Burgthann ist gut an das Bundesautobahnnetz angeschlossen.

Die nächsten Anschlussstellen sind: Altdorf/Burgthann (A 3), Altdorf/Leinburg (A 6) sowie Feucht (A 9, A 73).

An Wochenenden und vor Feiertagen wird das Gemeindegebiet relativ flächendeckend durch den VAG-Nightliner N15 von und nach Nürnberg bedient.

Das Haus befindet sich in Burgthann Schwarzenbach.



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Der Mehrgenerationenwohntraum in Burgthann



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

























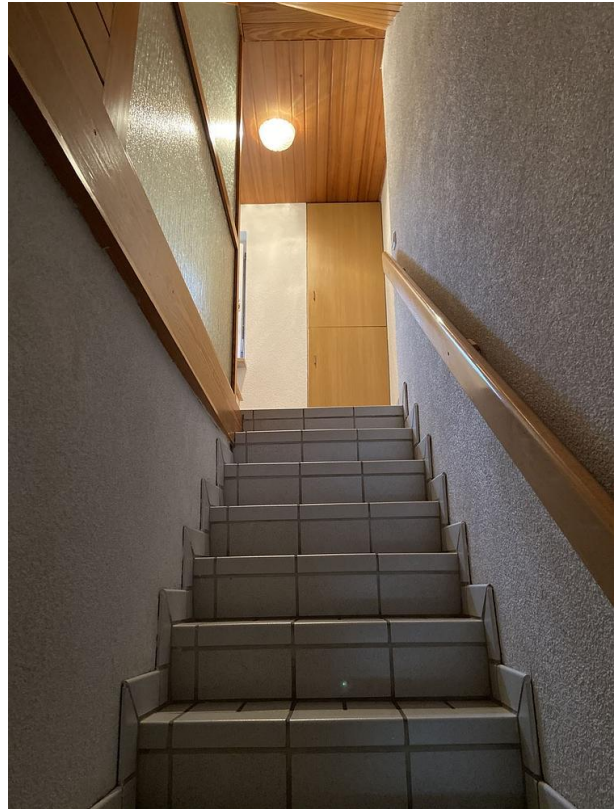






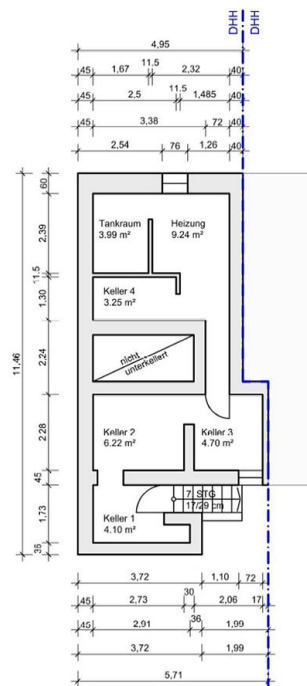




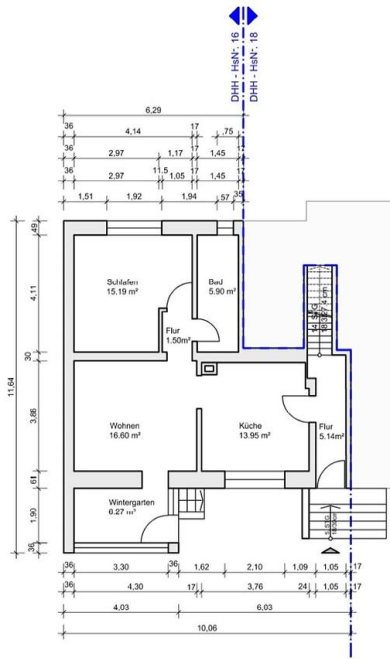




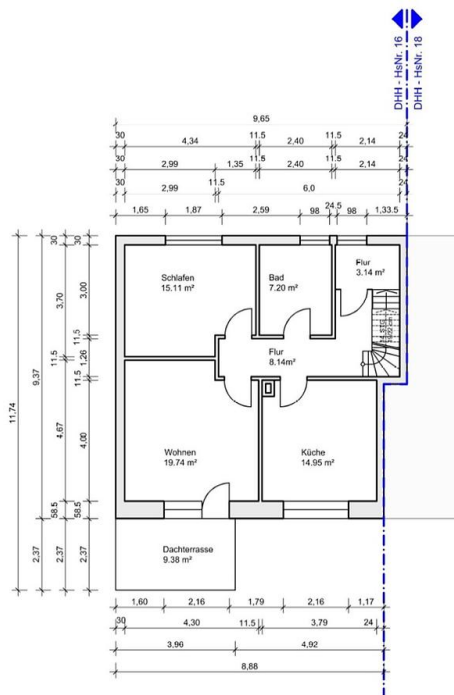




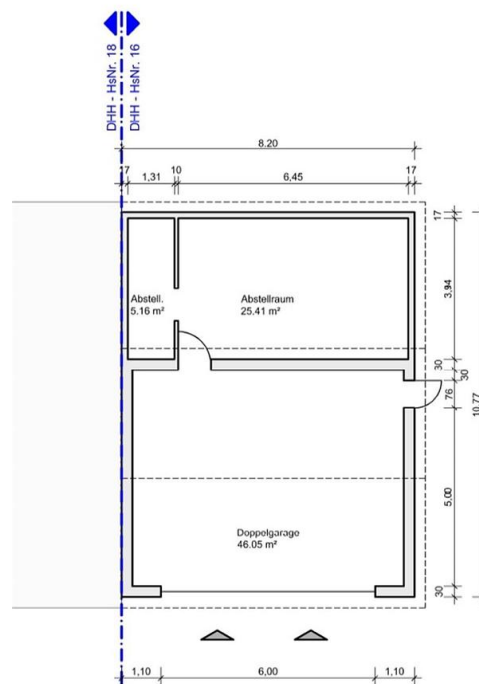
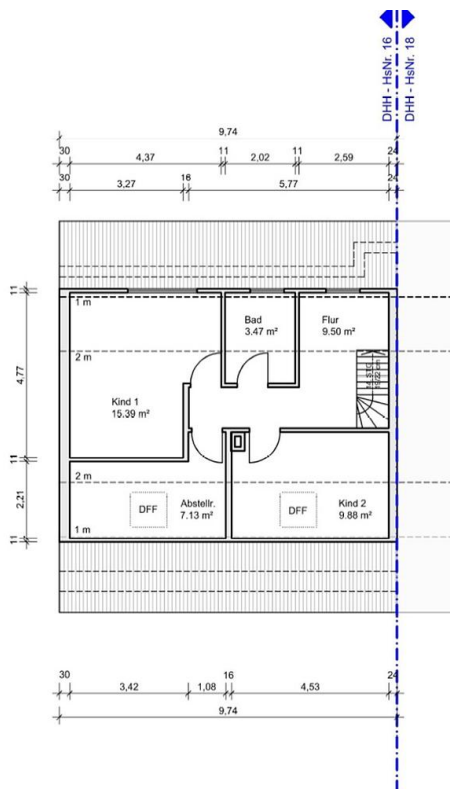
KELLERGEHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



GRUNDRIS - DOPPELGARAGE



Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

