90559 Burgthann

RESERVIERT !!! Einfamilienhaus direkt in Burgthann

299.000 €
Kaufpreis

143 m²
Wohnfläche

502 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgth

Ihr Ansprechpartner

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG
Sabine Behringer
Tel.: 00499183930166
immobilien@raiba-burgthann.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143 m²
Grundstücksfläche	502 m²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1953
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.01.2036
Baujahr (Haus)	1953
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	262.20

Ausstattung

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Gas	✓

unterkellert	
unterkellert	zum Teil

Beschreibung zur Ausstattung

Massivbauweise

Baujahr ca. 1800, Aufstockung & Erweiterung 1953

Ca. 143 m² Wohnfläche

Erd- und Obergeschoss

Großzügiges Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial

Balkon mit schönem Ausblick / Burgblick

Überdachte Terrasse

Garten / Nutzgarten

Hanglage

Ehemalige Scheune (heute Garage)

Werkstatt

Stadl im Obergeschoss der Scheune

Zusätzlicher Holzschuppen

Kartoffelkeller

Zwei Küchen (eine leerstehend)

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Separates WC

Gasheizung (erneuert 2022)

Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (2001)

Dacheindeckung ca. 2001

Teilweise erneuerte Elektrik

Teilweise erneuerte Wasserleitungen

Gedämmte Außenwand (Westseite)

Beschreibung

Dieses besondere Haus erzählt Geschichte – und bietet zugleich Raum für neue Kapitel. Ursprünglich um 1800 errichtet und im Jahr 1953 aufgestockt sowie erweitert, verbindet die Immobilie den Charme vergangener Zeiten mit solider Substanz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 143 m², verteilt auf Erd- und Obergeschoss, eignet sich das Haus ideal für eine große Familie oder für Menschen, die Wohnen mit Platz, Kreativität und Entwicklungspotenzial verbinden möchten.

Im Erdgeschoss stehen ca. 66 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hier befinden sich zwei Zimmer, eine Küche mit vorhandener Einbauküche (ohne Elektrogeräte), ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Eine separate Toilette ergänzt diese Ebene. Zusätzlich verfügt das Haus über einen kleinen Kartoffelkeller – ein charmantes Detail, das an die ursprüngliche Nutzung des Hauses erinnert.

Eine massive Holztreppe führt ins Obergeschoss mit ca. 77 m² Wohnfläche. Hier eröffnet sich ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer. Eine weitere, derzeit leerstehende Küche bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten und könnte alternativ zu einem großzügigen Badezimmer umgebaut werden. Vom Flur aus gelangt man auf den Balkon, von dem sich ein schöner Ausblick bietet – inklusive Blick auf die Burg, der der Lage eine besondere Atmosphäre verleiht.

Ein weiteres Highlight ist das große Dachgeschoss, das über eine Holztreppe erreichbar ist und noch viel Ausbaupotenzial bereithält – ideal für zusätzliche Wohnräume, ein Atelier oder einen Rückzugsort ganz nach eigenen Vorstellungen.

Über den Hinterausgang gelangt man direkt in den Garten sowie auf die überdachte Terrasse. Der Garten eignet sich hervorragend als Nutzgarten und bietet Raum für Selbstversorgung, Erholung oder gemeinsames Familienleben. Die Hanglage unterstreicht den besonderen Charakter des Grundstücks und eröffnet attraktive Blickbeziehungen in die Umgebung.

Direkt an das Wohnhaus angebaut ist eine ehemalige Scheune, die heute als Garage genutzt wird. Darüber hinaus finden hier eine Werkstatt sowie im Obergeschoss ein großzügiger Stadl Platz – ideal für Handwerker, Bastler oder zur zusätzlichen Lagerung. Ein weiterer kleiner Schuppen dient der Holzlagerung.

Technisch wurde das Haus kontinuierlich instand gehalten: Die Gasheizung wurde 2022 erneuert, Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sowie die Neueindeckung des Daches stammen aus etwa 2001 (ohne Dachdämmung). Teile der Elektrik wurden in den 1970er-Jahren erneuert, ebenso wurden Wasserleitungen abschnittsweise modernisiert. An der Westseite ist die Außenwand gedämmt.

Dieses Haus ist kein Neubau von der Stange, sondern ein Zuhause mit Charakter, Geschichte und Perspektive – ideal für eine Großfamilie oder für alle, die Raum suchen, um ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen und ein Haus mit Seele weiterzudenken.

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in einem gewachsenen Mischgebiet im Gemeindegebiet von Burgthann im Landkreis Nürnberger Land. Die Umgebung ist von Wohnbebauung sowie vereinzelt von gewerblich genutzten Einheiten geprägt und zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aus. Durch die Hanglage eröffnet sich ein weiter Blick über die Umgebung sowie ein attraktiver Ausblick auf die Burg von Burgthann, der dem Standort eine besondere Qualität verleiht.

Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist gut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort und den angrenzenden Gemeinden vorhanden und zügig erreichbar. Die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Erholungsaktivitäten in der Natur.

Die Verkehrsanbindung ist als vorteilhaft zu bewerten. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg und in das weitere Umland. Der öffentliche Personennahverkehr ergänzt die gute Erreichbarkeit auch ohne Pkw.

Insgesamt bietet die Lage eine Kombination aus erhöhter Wohnlage, guter Erreichbarkeit und besonderem Ausblick innerhalb eines gemischt genutzten Umfelds.

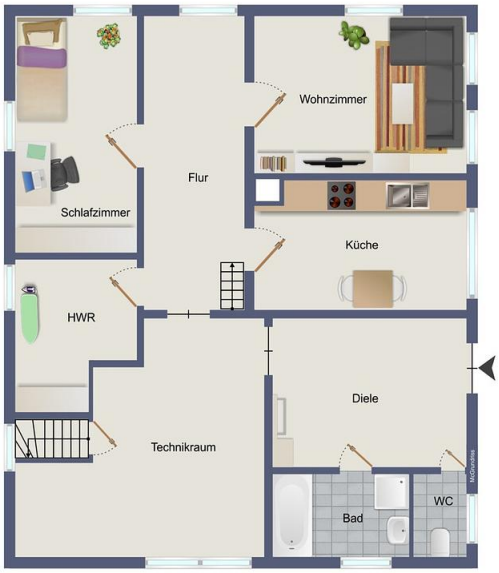
Sonstige Angaben

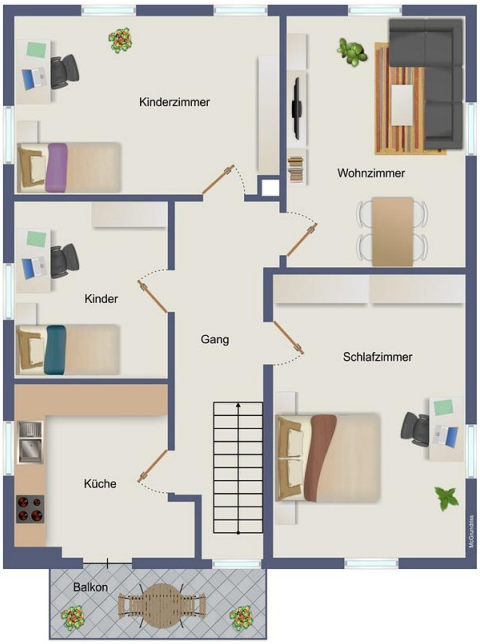
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.
Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.
Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).

RESERVIERT
weitere Angebote unter raiba-burgthann.de
Vom Wohntraum zum Wohnraum.
Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.
Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG


Wohnzimmer
Flur
Schlafzimmer
Küche
HWR
Diele
Technikraum
WC
Bad


Kinderzimmer
Wohnzimmer
Kinder
Gang
Schlafzimmer
Küche
Balkon