



## 90559 Burgthann

# Liebevoll saniertes Schmuckstück mit großzügigen Terrassen und Traumgarten in Mimberg



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG



**529.000 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**571 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann**

### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

[immobilien@raiba-burgthann.de](mailto:immobilien@raiba-burgthann.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	571 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.08.2025
gültig bis	05.08.2035
Baujahr (Haus)	1958
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	230.4
Primär-Energieträger	Heizöl

### Preise & Kosten

Kaufpreis	529.000 €
Kaufpreis / qm	3.778,57 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext

### Zustand

Baujahr	1958
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Öl ✓



## Beschreibung

Willkommen in einem Haus, das Geschichten erzählt und gleichzeitig modernen Komfort auf höchstem Niveau bietet. Dieses wunderschöne Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958 wurde seit 2011 mit viel Liebe, Herz und Verstand behutsam saniert und erstrahlt heute in neuem Glanz ein Zuhause, in dem Sie sofort ankommen und sich rundum geborgen fühlen werden.

Hier erwartet Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Lebensraum voller Wärme, Geborgenheit und unzähliger besonderer Momente mit absoluter Einzugsfreiheit. Sie müssen nichts mehr tun, außer sich fallen zu lassen und das pure Wohnglück zu genießen!

Ein Haus, das Raum für alle Generationen schafft:

Auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei separate, perfekt durchdachte Wohneinheiten, erleben Sie Flexibilität und Freiraum für die ganze Familie ob als Mehrgenerationenhaus oder großzügiges Einfamilienhaus. Jedes Familienmitglied findet hier seinen ganz eigenen Rückzugsort.

Natur pur ein Garten, der Herzen berührt:

Das liebevoll angelegte Grundstück mit seinen 571 m<sup>2</sup> ist eine grüne Oase, die mit zahlreichen Ruheinseln, gepflasterten Wegen und liebevoll gestalteten Terrassen auf drei Seiten des Hauses begeistert. Statt eintönigem Rasen erwartet Sie hier ein naturnahes Paradies, das zum Verweilen, Entspannen und Kraft tanken einlädt.

Drei Terrassen, die jede Jahreszeit zum Erlebnis machen:

Die sonnige Südterrasse und der Balkon laden ein, die warmen Stunden mit einem Buch oder in netter Gesellschaft zu genießen.

Die überdachte Nordterrasse ist Ihr geschützter Rückzugsort für laue Sommerabende und gemütliche Stunden.

Die spektakuläre, 30 m<sup>2</sup> große Dachterrasse auf der Ostseite des Obergeschosses schenkt Ihnen atemberaubende Sonnenaufgänge ein magischer Ort, um den Tag mit frischem Schwung zu beginnen.

Wohlfühlkomfort in jedem Raum:

Im Erdgeschoss erwartet Sie das Esszimmer mit einer offenen, hochwertigen Echtholzküche (Birnenholz), die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Das großzügige Wohnzimmer mit Parkettboden und gemütlichem Kaminofen ist das Herzstück des Hauses. Das Schlafzimmer oder Arbeitszimmer liegt direkt daneben. Das moderne Traumbad mit nahezu ebenerdiger Dusche, Badewanne und direktem Zugang zur Terrasse verspricht Entspannung pur. Die Zimmer verfügen über Terrassenzugang und fangen mit ihren großen Fenstern viel Tageslicht ein.

Im Obergeschoss offenbart sich ein helles Wohnzimmer mit behaglichen Schrägen, das sich zur großen Dachterrasse öffnet. Ein elegantes Schlafzimmer mit Parkett und ein modernes Bad runden diese Einheit ab. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden, der mit zwei weiteren Zimmern zusätzlichen Raum für individuelle Nutzung bietet.

Praktisch und vielseitig Platz für Ihre Ideen:

Der komplett unterkellerte Bereich bietet Hobbyraum, Heizungsraum, Waschkeller und viel Stauraum.

Eine Garage und ein Doppelcarport bietet außerdem genügend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Besonders hervorzuheben ist der charmante Anbau: eine beheizte Werkstatt, ein modernes WC (2010) und ein helles Arbeitszimmer mit kleinem Nebenraum ideal als Praxis, Atelier oder Homeoffice. Hier eröffnen sich Ihnen vielfältige Möglichkeiten, Ihr Leben nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.



Technik und Qualität, die überzeugen:

Das Haus ist bestens ausgestattet mit neuen Kunststofffenstern (2-fach-Wärmeschutzverglasung), hochwertigen Türen, neuen Bädern und einer modernen Ölheizung (2014). Ein Gasanschluss ist bereits vorhanden. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss ist vorbereitet und kann bei Bedarf aktiviert werden.

Dieses Haus ist weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf – es ist ein Ort, der Sie jeden Tag aufs Neue verzaubert. Hier leben Sie nicht nur, hier fühlen Sie sich geborgen, glücklich und angekommen. Ein Zuhause, das Sie sofort lieben werden – ohne Renovierungsstress, dafür mit ganz viel Herz und Charakter.

Lassen Sie sich verzaubern und erleben Sie das Gefühl von Ankommen und Zuhause sein auf einem ganz neuen Level!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohngegend von Mimbberg und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Mimbberg ist ein beliebter Ortsteil von Burgthann, der für seine angenehme, naturnahe Lage sowie die gute Anbindung an die Umgebung bekannt ist.

Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung aus, die perfekt für Familien und Naturliebhaber ist. Die direkte Nähe zur Natur, mit zahlreichen Wander- und Radwegen, sorgt für Erholung und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitiert die Lage von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Station ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung nach Nürnberg, sowie die umliegenden Regionen.

Die Umgebung bietet zudem eine gute Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Zeit erreichbar, sodass der tägliche Bedarf problemlos gedeckt werden kann. Das begehrte Wohngebiet zeichnet sich durch eine ruhige, aber dennoch sehr gut erschlossene Lage aus, in der sich sowohl junge Familien als auch Berufspendler gleichermaßen wohlfühlen können.

Für Freizeit- und Sportbegeisterte gibt es zahlreiche Möglichkeiten in der Umgebung, sei es im Grünen oder in den nahegelegenen Sporteinrichtungen. Gleichzeitig ist das Zentrum von Nürnberg gut erreichbar, sodass man sowohl die Ruhe des ländlichen Lebens genießen als auch die Annehmlichkeiten der Stadt nutzen kann.

Die Lage bietet also das perfekte Gleichgewicht zwischen Naturnähe und guter Verkehrsanbindung, was sie zu einem besonders attraktiven Standort für Menschen macht, die ein ruhiges, aber gut angebundenes Zuhause suchen.

## 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 Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren)





**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 



















































































