



## 90559 Burgthann

Ein Zuhause mit Seele und Platz für neue Geschichten -  
Einfamilienhaus direkt in Burgthann



Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.  
Morgen kann kommen.  
Wir machen den Weg frei.

**319.000 €**

Kaufpreis

**143 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**502 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann

Ihr Ansprechpartner

Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG

--  
Tel.: 09183/9301-66  
immobilien@raiba-burgthann.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	502 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
Kaufpreis / qm	2.453,85 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionstext	Kautionstext

**Energieausweis**

Art	Bedarf
Ausstellldatum	23.01.2026
gültig bis	22.01.2036
Baujahr (Haus)	1953
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	262.2
Primär-Energieträger	Erdgas

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab sofort

**Zustand**

Baujahr 1953



## Ausstattung

### Befeuerung

Gas ✓



## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 charmaantes Detail, das an die ursprüngliche Nutzung des Hauses erinnert.

Eine massive Holztreppe führt ins Obergeschoss mit ca. 77 m<sup>2</sup> 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.

### Objektausstattung:

Massivbauweise

Baujahr ca. 1800, Aufstockung & Erweiterung 1953

Ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Erd- und Obergeschoss



Großzügliches 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) mit Seele weiterzudenken.

## Lage

Das Einfamilienhaus liegt in einem gewachsenen Mischgebiet im Gemeindegebiet von Burghann 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 Burghann, 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).



Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG











































