



## 90559 Burgthann

# Haus im Bungalowstil in Burgthann OT Ezelsdorf



**395.000 €**

Kaufpreis

**148 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**761 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Vicky Rothmund

Tel.: 0911/230-3242

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	148 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	761 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	1998
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.08.2024
gültig bis	12.08.2034
Baujahr (Haus)	1970
Endenergiebedarf	161,50
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
seniorengerecht	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

Die Ölheizung ist von 2016, der Anbau wird durch eine zentrale Fußbodenheizung beheizt.



## Beschreibung

---

Das EFH bietet auf ca. 148 m<sup>2</sup> insgesamt 4 Zimmer sowie einen Balkon im EG und eine Terrasse im UG.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Windfang, rechts führt eine Treppe in das UG.

Ein Badezimmer mit Wanne, eine geräumige Küche mit Kachelofen sowie das Schlafzimmer und ein Kinderzimmer befinden sich auf dieser Ebene. Dank des Anbaus gibt es ein großes lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit toller Deckenhöhe. Von hier aus gelangt man auf den Balkon mit Markise und Blick in den Garten.

Das Untergeschoss bietet den Heizungsraum sowie diverse Abstellräume. Ein großes Büro/Gästezimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Garten runden das Raumangebot ab. Der Garten ist idyllisch und eingewachsen, ein Gartenhaus steht Ihnen hier zur Verfügung für Gartengeräte etc.

Eine massive Einzelgarage befindet sich direkt neben dem Haus, es besteht die Möglichkeit von dieser direkt in den Garten zu gelangen.

## Lage

---

Ezelsdorf zählt zur Großgemeinde Burgthann im südlichen Landkreis von Nürnberg. Burgthann verfügt über Schulen und Kindergärten, ärztliche Versorgung und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ezelsdorf verfügt über einen S-Bahnanschluss und eine Schule. Unweit im Gewerbegebiet finden Sie große Supermarktketten. Über die B 8 gelangt man über Feucht schnell zu den gängigen Autobahn-Anschlussstellen und dem Frankenschnellweg nach Nürnberg.

## Sonstige Angaben

---

Renovierungsarbeiten sind erforderlich.























Exposéplan, nicht maßstäblich





# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.