## 90559 Burgthann / Unterferrieden

# Hier lohnt sich ein zweiter Blick!
# Ein- oder Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in Unterferrieden

**318.000 €**
Kaufpreis

**146 m²**
Wohnfläche

**650 m²**
Grundstücksfläche

**6**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**
Florian Rotter
Tel.: 00499181465173
anfrage@lautenschlager-immo.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 146 m² |
| Grundstücksfläche | 650 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 2 |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 318.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. 19% |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 20.08.2035 |
| Baujahr (Haus) | 1962 |
| Endenergiebedarf | 197.80 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Wertklasse | F |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1962 |
| Verkaufstatus | offen |

## Ausstattung

| Heizungsart | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

| unterkellert | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Beschreibung zur Ausstattung

- massive Bauweise, ca. 30 cm starke Außenwände, Keller vermutlich mit Zementstein gemauert
- Gaszentralheizung, Baujahr 2003, Hersteller Brötje
- Kunsstofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, im Jahr 1999 eingebaut
- Satteldach mit zwei Flachdachgauben, original Dachstuhl, Eindeckung mit einfachen Betondachsteinen, keine zeitgemäße Wärmedämmung
- Elektroinstallation: einfach Ausstattung, technisch überaltert
- Sanitäreinrichtungen: Badezimmer im Erdgeschoss in 1990er Jahren erneuert, Bad im Dachgeschoss noch original

## Beschreibung

- Baujahr 1962
- ca. 146 m² Wohnfläche
- insgesamt 6 Wohn- bzw. Schlafzimmer sowie 2 Bäder
- Nutzung als Einfamilien- oder Zweifamilienhaus möglich

- Erdgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 m² Wohnfläche
Raumaufteilung: Küche mit ausreichend Platz für Esstisch, Wohnen und Essen mit Terrassenzugang, Schlafzimmer, Kinderzimmer, kompaktes Badezimmer mit Badewanne

- Dachgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche
Raumaufteilung: identisch zum Erdgeschoss, wobei sich das Kinderzimmer aufgrund seiner Größe (ca. 8 m²) vermutlich mehr als Büro eignet

- Kellergeschoss: Wohnhaus vollständig unterkellert (Waschküche, Heizungskeller, Lagerräume)

- praktische Doppelgarage mit weiteren Stellplätzen davor
Dach: Faserzementplatten-Eindeckung (vermutlich asbesthaltig)

## Lage

Burgthann (PLZ 90559), Landkreis Nürnberger Land
- Ortsteil Unterferrieden
- zwischen Neumarkt in der Oberpfalz und Feucht
- Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen
- verkehrsgünstige Lage (Nähe zur Bundesstraße 8 und zu den Autobahnen A3 und A9)
- Bahnhof Burgthann od. Oberferrieden an der Bahnstrecke Nürnberg-Regensburg
- S-Bahn-Station Linie S3 Nürnberg - Neumarkt
- Im Gemeindegebiet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken, Gastronomie, Sportvereine etc. vorhanden und mit dem Auto schnell erreichbar
- vielfältiges Freizeitangebot in der näheren Umgebung: Burganlage Burgthann, Schwarzachklamm, Ludwig-Donau-Main-Kanal und vieles mehr

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.burgthann.de.

Lautenschlager Immobilien

Badezimmer
Kinderzimmer
Schlafzimmer
Treppenhaus
Flur
Wohnzimmer
Küche
Terrasse

Badezimmer
Büro
Schlafzimmer
Treppenhaus
Flur
Wohnzimmer
Küche
Balkon

Heizung
Lagerraum
Lagerraum
Flur
Treppenhaus
Lagerraum
Waschküche