



## 90559 Burgthann

Neuwertige Halle mit zusätzlichem Wohnhaus - Ein außergewöhnliches Anwesen für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten!



**499.000 €**

Kaufpreis

**190 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**758 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann**

**Ihr Ansprechpartner**

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	190 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	758 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	11.02.2024
gültig bis	10.02.2034
Baujahr (Haus)	1972
Endenergiebedarf	219.6
Primär-Energieträger	Heizöl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Kaufpreis / qm	2.626,32 €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautions-text	Kautions-text

### Zustand

Baujahr	1972
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Öl



## Beschreibung

Ein außergewöhnliches Anwesen für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten!

Dieses charmante Anwesen vereint Wohnkomfort und praktische Nutzflächen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 758 m<sup>2</sup>. Ursprünglich als landwirtschaftliches Gebäude errichtet und 1972 erweitert, bietet das Zweifamilienhaus mit einer angrenzenden, großzügigen Garage heute nicht nur Raum für Ihr Zuhause, sondern auch für zahlreiche Projekte. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2016 neu errichtete Halle, die nach einem Brand vollständig modernisiert wurde. Sie verfügt über zusätzliche Garagen sowie ein großes, vielseitig nutzbares Dachstudio mit Strom- und Wasseranschlüssen ideal für eine Vielzahl an Nutzungen.

Das Wohnhaus Ideal für Großfamilien und Mehrgenerationenwohnen

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Etagen und ein noch nicht ausgebautes Dachgeschoss. Jedes Stockwerk ist mit einer eigenen Küche, einem Badezimmer und mehreren weiteren Zimmern ausgestattet, wodurch sich das Haus perfekt für die Bedürfnisse einer Großfamilie oder als Mehrgenerationenhaus eignet.

Erdgeschoss:

Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von der großzügigen Diele mit ihren eleganten Marmorfliessen begrüßen. Von hier aus gelangen Sie in die gemütliche Küche mit angrenzender Speisekammer und in das geräumige Wohnzimmer, das bereits über einen Kaminofen-Anschluss verfügt. Das Badezimmer mit Badewanne und WC sowie das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das direkten Zugang zur Terrasse bietet, runden das Erdgeschoss ab.

Obergeschoss:

Eine stilvolle Marmortreppe führt Sie ins Obergeschoss, wo Sie ein gemütliches Wohnzimmer mit Zierbalken an der Decke und Zugang zum Balkon erwartet. Das moderne Badezimmer mit Dusche und WC sowie eine große Wohnküche und ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer bieten Ihnen höchsten Komfort. Der Flur ist mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet ideal für Stauraum.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist über die gleiche Marmortreppe erreichbar und bietet großes Potenzial für den Ausbau, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen ganz nach Ihren Bedürfnissen und in Abstimmung mit dem Bauamt.

Keller:

Der Keller des Hauses bietet zusätzliche Lagerräume, einen Heizungsraum, einen Raum für Öltanks (Kunststoff) und einen Waschkeller. Über eine Kelleraußentreppe gelangen Sie direkt ins Freie.

Bereits erfolgte Renovierungen:

2000: Erneuerung der Ölzentralheizung

ca. 2004: Neue Eingangstür

ca. 2016: Neue Kunststofffenster (2-fach verglast)

ca. 2001: Vollwärmeschutz



2016: Neubau der Halle mit Garagen

ca. 2017: Außenanstrich

ca. 2022: Neue Wohnungstüren

ca. 2023: Neue Schalter und Steckdosen

Objektausstattung:

Ölzentralheizung

Estrich- und Fliesenböden

2 Bäder und 2 Küchen

3 Garagen und 4 Stellplätze

Hochwertige Hörmann Tore

Großzügig gepflasterter Hof

Balkon und Terrasse

Große Rasenfläche

Kelleraußentreppe

Dachgeschoss ausbaufähig

Die Halle Vielseitig und einladend:

Die 2016 neu erbaute Halle bietet Ihnen eine riesige Fläche für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Die Halle ist komplett mit Strom und Wasseranschlüssen ausgestattet und kann nach Ihren Wünschen genutzt werden. Ob als Atelier, Partyscheune, Yogastudio oder einfach als Lagerfläche hier ist vieles möglich. Die darunter liegenden Räume eignen sich ideal für größere Maschinen, Fahrzeuge wie Wohnmobile oder als Werkstatt für Hobbybastler.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wenn Sie auf der Suche nach einem außergewöhnlichen Anwesen sind, das nicht nur ausreichend Platz für Ihre Großfamilie bietet, sondern auch Platz für Ihre Fahrzeuge und Projekte, dann könnte dieses Anwesen genau das Richtige für Sie sein. Zögern Sie nicht vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Dieses vielseitig nutzbare Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage im Herzen von Schwarzenbach, einem Ortsteil der Gemeinde Burgthann.

Schwarzenbach liegt direkt am Ludwig-Donau-Main-Kanal. Wandern und Treideln auf König Ludwigs Pfaden im Süden des Landkreises Nürnberger Land, eingebettet in das romantische Schwarzachtal und am Fuße des Brentenberg-Dillberg, liegt die Großgemeinde Burgthann.

In den Sommermonaten können Sie mit dem Treidelschiff Elfriede am Kanal fahren. An der Anlegestelle befindet sich auch eine beliebte Gastwirtschaft mit einem Biergarten.



Es gibt außerdem beeindruckende Fahrradwege und eine Langlaufloipe.

Ein Kindergarten ist vor Ort und alle anderen Dinge des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen finden Sie im ca. 2 km entfernten Burgthann.

Es gibt eine verkehrstechnisch hervorragende Anbindung an die A3, A6 und A9.

## 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 beträgt 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Der Verkäufer bezahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis.

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 



























