



90559 Burgthann

Gemütliches Kleinod inmitten von Burgthann - S-Bahn und Supermarkt nur wenige Gehminuten entfernt



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

339.000 €

Kaufpreis

74 m²

Wohnfläche

632 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



**Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann**

Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66
sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m ²
Grundstücksfläche	632 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.11.2024
gültig bis	24.11.2034
Baujahr (Haus)	1977
Endenergiebedarf	296.5
Primär-Energieträger	Heizöl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	339.000 €
Kaufpreis / qm	4.581,08 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext

Zustand

Baujahr	1977
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Öl ✓



Beschreibung

Diese gemütlich Doppelhaushälfte wurde 1977 in massiver Bauweise errichtet und besticht durch seine zentrale Lage in Burgthann, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 74 m² verteilt sich auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss erwarten Sie der Eingangsbereich mit Gäste-WC, eine kleine Küche sowie das Wohn-/Esszimmer, das durch seine Helligkeit und Gemütlichkeit überzeugt und einen wunderschönen Blick auf den idyllischen Garten bietet.

Über eine Holzterasse gelangen Sie ins Obergeschoss, das ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und großem Fenster umfasst.

Das Haus ist komplett unterkellert. Hier befinden sich der Waschkeller mit integrierter Heizung sowie ein beheizter Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann.

Der paradiesische und parkähnliche Garten bietet Ihnen mit seinem alten Baumbestand viel Ruhe und Entspannung. Hier können Sie Gemüse anbauen oder einfach die Stille genießen und den beruhigenden Naturgeräuschen lauschen. Eine fest installierte Sitzcke mit zwei Bänken und einem großen Tisch lädt zu geselligen Feierlichkeiten ein.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und einer Verlängerung mit viel Platz für Fahrräder und andere Gegenstände. Zusätzlich gibt es neben der Garage noch einen weiteren Stellplatz. Für einen Stellplatz in der Garage hat der Eigentümer der angrenzenden Doppelhaushälfte das Nutzungsrecht.

Das Besondere an diesem Haus ist neben der absolut zentralen Lage der naturnahe Garten mit altem Baumbestand. Mit Hilfe von Tilgungszuschüssen von bis zu 45 % und einem zinsgünstigen Darlehen über die KfW haben Sie die Möglichkeit, das Haus energetisch auf den Stand eines Neubaus zu bringen.

Objektausstattung:

- Holz- und Kunststofffenster (Kunststofffenster im Wohnzimmer von 2012)
- Ölzentralheizung (1990, Tank wurde 2024 geprüft und gereinigt und der Brenner gewartet)
- Gäste-WC (2011)
- Badezimmer mit Dusche und WC (2011)
- Garage mit elektrischem Tor
- zentrale Lage
- Parkettböden und Fliesen

Wenn Sie ein kleines gemütliches Haus mit einem eingewachsenen Garten schätzen und eine zentrale Wohnlage bevorzugen, bei der Sie kein Auto benötigen, dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie.

Lage

Dieses Traumhaus in Burgthann liegt in einer zentralen und dennoch ruhigen Wohngegend, die sich ideal für Menschen eignet, die die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten suchen, aber gleichzeitig die Ruhe eines ländlichen Umfelds schätzen. Die Straße befindet sich in fußläufiger Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie dem Bahnhof, sodass eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht. Dadurch ist die Lage besonders für Pendler attraktiv, die sowohl die Natur genießen als auch schnell in größere Städte wie Nürnberg gelangen möchten.



Die Umgebung zeichnet sich durch eine attraktive Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen und Grünflächen aus. Die Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten sorgt für eine ausgezeichnete Infrastruktur. Auch der idyllische Ortskern von Burgthann ist schnell erreichbar, wo man Cafés, Restaurants und weitere Einrichtungen findet.

Insgesamt bietet das Objekt eine perfekte Balance aus zentraler Lage und ruhigem Wohnen ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

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 







































