



90559 Burgthann

Panoramablick inklusive - Wohnen in bester Lage



**Vom Wohntraum
zum Wohnraum.**

Morgen kann kommen.
Hinterlassen den Weg frei.

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG



499.000 €

Kaufpreis

230 m²

Wohnfläche

777 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



**Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann**

Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	230 m²
Grundstücksfläche	777 m²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	22.11.2022
gültig bis	21.11.2032
Baujahr (Haus)	1979
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	159.9
Primär-Energieträger	Heizöl
Wertklasse	E

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Kaufpreis / qm	2.169,57 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsktext	Kautionsktext

Zustand

Baujahr	1979
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Öl ✓



Beschreibung

Ein Zuhause zum Verlieben mit Weitblick und viel Raum für Ihre Träume:

Willkommen in einem Haus, das mehr ist als nur vier Wände – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in begehrter Lage von Burgthann vereint Großzügigkeit, Licht und Ausblick in einzigartiger Weise. Inmitten eines ruhigen Wohnviertels gelegen, erwartet Sie hier ein Rückzugsort mit Panoramablick auf die Burg und den Ort – eine Kulisse, die Sie Tag für Tag neu verzaubern wird.

Das Haus wurde 1979 in solider Massivbauweise errichtet und bietet mit rund 230 m² Wohnfläche auf drei Etagen reichlich Platz für die ganze Familie oder Ihre ganz persönlichen Wohnideen. Besonders die offene Raumaufteilung und die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Raum zum Leben mit Licht, Luft und Aussicht!

Erdgeschoss:

Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie Großzügigkeit: Ein einladender Eingangsbereich mit Gäste-WC führt Sie direkt ins gemütliche Schlafzimmer mit angrenzendem Wohlfühlbad ausgestattet mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Bidet. Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Balkonzugang lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Von hier aus genießen Sie eine atemberaubende Aussicht auf die umliegende Landschaft.

Obergeschoss:

Eine charmante Holztreppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei großzügigen Zimmern und einem weiteren Bad. Ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Untergeschoss:

Dank Hanglage wird das Untergeschoss zur vollwertigen Wohnebene: Neben Technik- und Abstellräumen stehen Ihnen drei helle Zimmer zur Verfügung – perfekt für Hobbys, Homeoffice oder ein separates Apartment. Ein weiteres Bad ist bereits vorbereitet – der Ausbau kann ganz nach Ihren Vorstellungen erfolgen. Von hier gelangen Sie auch direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten.

Freiraum für Ihre Ideen – Wohnen, Arbeiten, Mehrgenerationen!

Dieses Haus bietet mehr als nur Platz – es eröffnet Möglichkeiten: Ob großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier ist fast alles denkbar. Die ruhige Lage, der herrliche Blick, die durchdachte Aufteilung und die vielen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit.

Weitere Ausstattungsdetails:

Wohnlich nutzbares Untergeschoss dank Hanglage

Drei Badezimmer und ein Gäste-WC

Balkon und Terrasse mit herrlicher Aussicht

Garage mit elektrischem Tor und zusätzlichem Stauraum



Ölzentralheizung (2001), Holzfenster (Baujahr)

Bodenbeläge: Laminat, PVC, Parkett und Fliesen

Lassen Sie sich verzaubern!

Häuser wie dieses sind selten: voller Charme, Potenzial und mit einem Ausblick, den man kaum beschreiben kann man muss ihn erlebt haben. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Ort begeistern!

Lage

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage direkt in Burgthann mit traumhaftem Ausblick.

Eine Bushaltestelle befindet sich fußläufig in unmittelbarer Nähe. Von hier aus fahren regelmäßig Schulbusse nach Altdorf (Leibnitz-Gymnasium) oder in die Grundschule nach Burgthann (Fahrtzeit nur wenige Minuten).

Mit der S-Bahn erreichen Sie Nürnberg in ca. 20 Minuten und mit dem Auto in 20-30 Minuten. Nach Erlangen benötigen Sie ca. 30 Minuten Fahrtzeit.

In der Großgemeinde Burgthann leben ca. 11.500 Einwohner. Der Ort bietet viele Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur. Kindergarten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Es gibt eine verkehrstechnisch hervorragende Anbindung an die A3, A6 und A9. Mit diversen Buslinien und seinem modernen Bahnhof ist es gut an den regionalen Zugverkehr von Nürnberg nach Neumarkt angebunden.

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).





































