



90559 Burgthann

ZFH in Burgthann Ezelsdorf mit großem Garten und Garage



399.000 €

Kaufpreis

154 m²

Wohnfläche

668 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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	154 m ²
Grundstücksfläche	668 m ²
Zimmer	8
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1963
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	15.08.2025
gültig bis	14.08.2035
Baujahr (Haus)	1963
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	151,90
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

Die Gasheizung wurde 2023 erneuert, die Fenster sind aus den 90er Jahren. Das Badezimmer im EG wurde ebenfalls renoviert. Der Kachelofeneinsatz wurde 2019 erneuert und entspricht den aktuellen Vorschriften zum Betrieb.



Beschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde ca. 1963 als Zweifamilienhaus erbaut und bietet die Möglichkeit einer dritten Wohnung im Dachgeschoss. Auf ca. 154 m² Wohnfläche bieten sich viele Möglichkeiten zur Nutzung. Ideal für die große Familie, Mehrgenerationen oder auch Wohnen & Vermieten.

Im Erdgeschoss befinden sich das große Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zur Terrasse und in den Garten, ein Esszimmer sowie ein weiteres Zimmer. Ein Tageslichtbad mit Wanne sowie die Küche runden das Raumangebot ab.

Im Obergeschoss findet man die gleiche Raumaufteilung, Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zum Balkon sowie zwei weitere Zimmer, Badezimmer und Küche.

Das Dachgeschoss bietet zwei große Zimmer, ein Ausbau der linken Dachseite ist möglich, sodass auch hier ein Bad und eine Küche geschaffen werden kann.

Im Keller befinden sich der Heizraum, Waschraum sowie Lagerräume.

Im Außenbereich stehen ein großer Garten und eine Einzelgarage zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

Lage

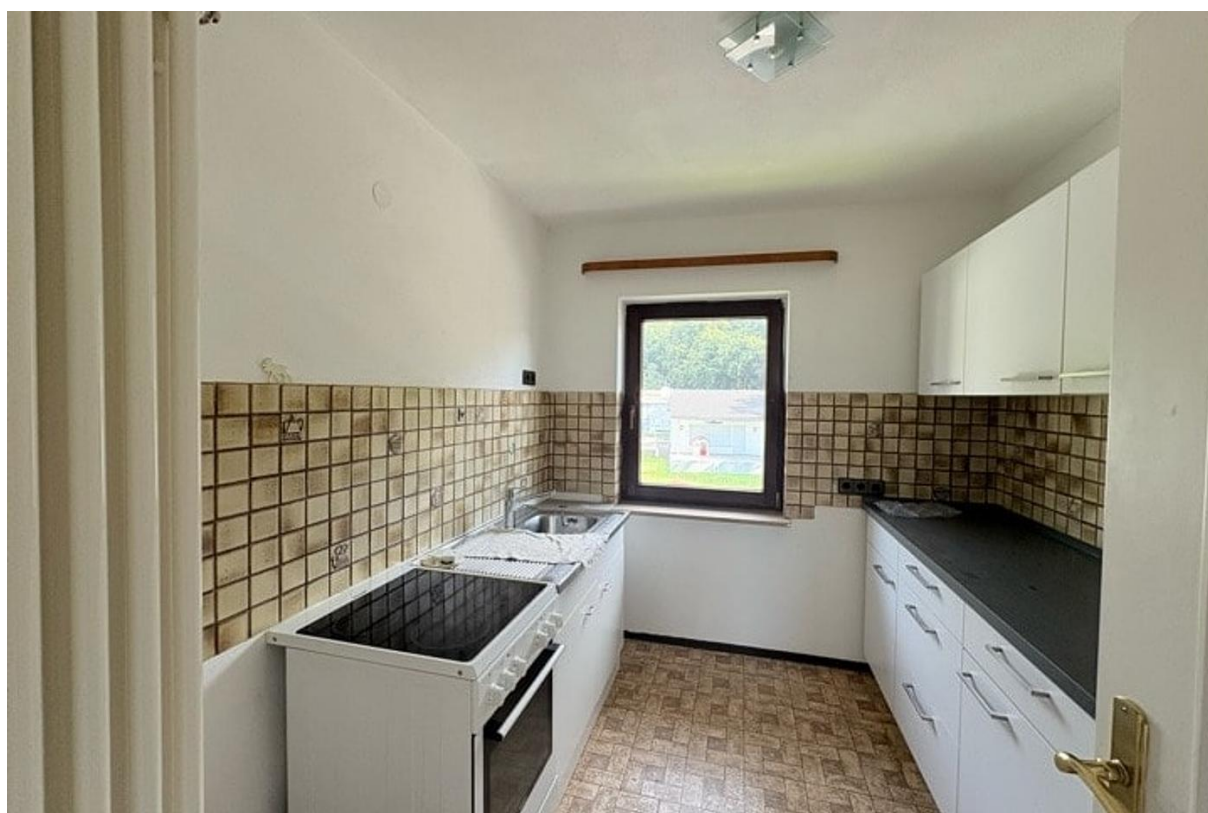
Ezelsdorf zählt zur Großgemeinde Burgthann im südlichen Landkreis von Nürnberg. Burgthann verfügt über Schulen und Kindergärten, ärztliche Versorgung und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ezelsdorf verfügt über einen S-Bahnanschluss und eine Schule. Unweit im Gewerbegebiet finden Sie große Supermarktketten.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

























Exposéplan, nicht maßstäblich



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.

