



## 90559 Burgthann / Mimberg

### Solide. Ruhig. Großzügig.



**498.000 €**

Kaufpreis

**186 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**592 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

### Ihr Ansprechpartner

Iris Schafhausen  
Tel.: 004991811299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	186 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	592 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

#### Zustand

Baujahr	1964
---------	------

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	498.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1964
----------------	------

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Heizung 1982 Öl-Niedertemperaturheizung
- + Photovoltaik aus 2024 mit 7,4 kWp
- + Alle Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- + Böden überwiegend Teppich
- + Bäder in den 80er Jahren im Zuge des Anbaus
- + Glasfaseranschluss



## Beschreibung

Ideal für die große Familie präsentiert sich dieses Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Lage im Ortsteil Mimberg der Gemeinde Burgthann.

Das Wohnhaus bettet sich gut in das schöne Grundstück ein. Der Hauptgarten liegt geschützt hinter dem Haus und hat somit genügend Fläche zum Erholen, Spielen und Genießen.

Für die Gartenpflege steht ein Abstellraum hinter der Einzelgarage zur Verfügung, wo sämtliche Gerätschaften untergebracht werden können.

Der Vorplatz der Garage ist idealerweise überdacht und kann somit als Carport genutzt werden.

Das Wohnhaus selbst ist so unterteilt, dass Erd- und Obergeschoss gemeinsam genutzt werden können. Alternativ können beide Geschosse auch getrennt voneinander bewohnt werden.

Beide Etagen haben ein großzügiges Wohnen mit Zugang zur Terrasse bzw. Balkon. Die Wohnküchen liegen separat und können mit einer Küche sowie einem Essplatz ausgestattet werden.

Zwei Schlafräume bieten gute Stellmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer dient hervorragend als Arbeitszimmer.

Die sanitären Einrichtungen sind jeweils mit einem Wannenbad ausgestattet. Das WC liegt separat.

Zusätzlich ausgebauten Raum gibt es im Spitzboden, der über eine Wendeltreppe über das Treppenhaus erreichbar ist.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Sämtliche Räumlichkeiten haben viel Raum für Vorrat, Hobby und Technik.

## Lage

Die Großgemeinde Burgthann zählt mit ihren sieben Ortsteilen rund 11.000 Einwohner.

Eingebettet zwischen Schwarzsachtal und Brentenberg, zwischen Frankenalb und Jura, ist ein großer Teil der Gemeindefläche mit Wald bedeckt und macht sie schon allein von der Natur her zu einer sehr reizvollen Landschaft. Burgthann ist eine Gemeinde, die das Moderne mit dem Traditionellen verbindet.

Sommer wie Winter ist die Gemeinde der Natur gewidmet: Ob Wanderungen, das beliebte Ausflugsziel Treidelschiff Elfriede, Schlittschuhfahren oder Loipen für Langlaufski im Winter – Freizeitvergnügen gibt es direkt vorm Haus.

Vor allem bietet sie eine gute Infrastruktur. Hervorragend ist die verkehrstechnische Anbindung an die A3, A6 und A9. Mit diversen Buslinien und seinen drei modernen Bahnhöfen in Mimberg, Burgthann und Oberferrieden ist sie gut an den regionalen Zugverkehr von Nürnberg nach Neumarkt angebunden – mit dem Fahrrad entlang des Ludwig-Donau-Main-Kanals in rund 15 Minuten erreichbar.

Der Ortsteil Mimberg mit ca. 1.700 Einwohnern liegt knapp 2,8 km vom Gemeindezentrum Burgthann entfernt.

































