



90559 Burgthann

Ein einzigartiger Bungalow mit Charakter und Potenzial:
Ihr Zuhause in Ezelsdorf



Vom Wohntraum
zum Wohnraum.

Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG



379.000 €

Kaufpreis

148 m²

Wohnfläche

761 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



**Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann**

Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-
Burgthann eG**

--

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	148 m ²
Grundstücksfläche	761 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.08.2024
gültig bis	12.08.2034
Baujahr (Haus)	1970
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	161.54
Primär-Energieträger	Heizöl
Wertklasse	F

Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Kaufpreis / qm	2.560,81 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext

Zustand

Baujahr	1970
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Öl ✓



Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigem Zuhause. Ein Ort, an dem Sie ankommen, aufatmen und Ihre ganz persönliche Zukunft gestalten können. Dieser Bungalow aus dem Jahr 1970 ist mehr als nur ein Haus er ist ein Rückzugsort mit Charakter, eingebettet in ein liebevoll eingewachsenes Grundstück in ruhiger Lage von Ezelsdorf. Er lädt ein zum Träumen, Verweilen, Renovieren und vor allem: zum Bleiben.

Lage Ein Stück Frieden im Grünen:

In einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend von Ezelsdorf gelegen, bietet dieses Haus den idealen Rahmen für alle, die Ruhe und Privatsphäre suchen ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. Hier sagen sich morgens noch die Vögel guten Tag, und die Zeit scheint etwas langsamer zu laufen. Ein Ort, an dem man durchatmen kann mitten im Leben und doch ganz für sich.

Das Haus Eine charmante Basis für Ihre Wohnräume:

Der 1970 in massiver Bauweise errichtete Bungalow überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen 148 m² Wohnfläche und viel Platz für kreative Ideen. In Teilen in die Jahre gekommen, bringt das Haus einen ehrlichen Charme mit und die Chance, daraus etwas ganz Eigenes zu machen.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist hell und freundlich, die Räume sind angenehm geschnitten und bieten eine harmonische Verbindung von Offenheit und Rückzugsorten. Teilweise wurden die Fenster durch Kunststoffenster (etwa 2010) erneuert, im Wohnzimmer sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme. Die restliche Ausstattung entspricht größtenteils dem Baujahr ideal für alle, die Freude daran haben, mit Herz und Hand etwas Neues entstehen zu lassen.

Wohnen Ein Haus, das mit Ihnen wachsen möchte

Erdgeschoss:

Ein Windfang mit Platz für Ihre Garderobe begrüßt Sie freundlich und führt direkt weiter in die zentrale Diele das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie sowohl in den Keller als auch auf den Dachboden, der über eine Ausziehtreppe erreichbar ist und als Stauraum dient.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster ausgestattet funktional und bereit für frischen Glanz. Gleich nebenan: ein kleiner Abstellraum für alles, was im Alltag schnell zur Hand sein soll.

Das sonnendurchflutete Wohnzimmer öffnet sich zu einem großzügigen Balkon mit herrlichem Blick in den Garten perfekt für Ihre Morgenkaffees oder den Sundowner nach einem langen Tag. Gegenüber liegt die geräumige Küche mit rustikalem Kachelofen und Platz für einen großen Esstisch der perfekte Ort für gemeinsames Kochen, Lachen und Leben. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein behagliches Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Kellergeschoss:

Der Keller bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten: sechs Räume, zwei davon beheizt, ein gefliester Raum mit Heizung und eigenem Terrassenzugang perfekt für Gäste, als Partyraum oder für kreative Hobbys. Auch die Waschmaschine findet hier ihren Platz, und von der praktischen Werkstatt aus führt ein direkter Ausgang in den Garten ideal für Handwerker, Gärtner oder Bastler mit Leidenschaft.



Der Garten Ein Stück Natur für Herz und Seele:

Der Garten ist ein kleines Paradies üppig eingewachsen, liebevoll angelegt und voller Möglichkeiten. Ob Sie unter Bäumen träumen, ein Gemüsebeet anlegen oder laue Sommerabende mit Freunden genießen möchten: Hier findet jede Idee ihren Platz. Ein Gartenhaus lädt zum Werkeln oder Lagern ein, der vorhandene Pool in die Jahre gekommen, aber mit einer neuen Plane wieder nutzbar sorgt für Abkühlung an heißen Tagen.

Am hinteren Rand des Gartens verläuft eine Bahnlinie, aber es wurde hier bereits eine Lärmschutzwand gebaut.

Hier draußen ist Raum für Leben, Lachen, Wachsen und für das kleine Glück im Alltag.

Technik & Ausstattung Die Fakten im Überblick:

Baujahr: 1970

Bauweise: massiv

Wohnfläche: ca. 148 m²

Grundstück: 761 m²

Zimmer: 3 im EG, zusätzlich 1 Gäste-/Arbeitszimmer im UG

Heizung: Öl-Zentralheizung (Baujahr 2016)

Fußbodenheizung: im Wohnzimmer

Fenster EG: Holzfenster vom Baujahr und teilweise Kunststoff, ca. 2010 erneuert

Dach: nicht gedämmt

Keller: 6 Räume, 2 beheizbar, Waschmaschinenanschluss vorhanden

Extras: großer Balkon, Gartenhaus, älterer Pool, Garage, Werkstatt mit Außenzugang

Fazit:

Ein Ort voller Möglichkeiten

Dieses Haus ist wie ein ungeschliffener Edelstein mit Struktur, Substanz und Charakter. Es mag an einigen Stellen nach Zuwendung rufen, doch gerade das macht seinen Reiz aus: Hier dürfen Sie gestalten, verändern, verschönern und am Ende sagen: Das ist unser Zuhause.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Ort sind, an dem Sie Wurzeln schlagen, Ihre Träume verwirklichen und Raum für Ihre Familie schaffen möchten, dann könnte dies Ihr ganz persönliches Kapitel in Ezelsdorf werden.

Lage

In Ezelsdorf begegnen Sie dem ländlichen Charme Frankens gepflastert mit Tradition, umrahmt von sattem Grün und durchzogen von einer ruhigen Gemütlichkeit, die sich nur schwer in Worte fassen lässt. Dieses besondere Fleckchen ist kein Durchgangsweg, sondern ein ruhiger Siedlungsbereich, ideal für Familien und Naturliebhaber, die sich einen Rückzugsort mit Herz wünschen.

Nur einen Steinwurf entfernt lädt die Goldhut-Grundschule Ezelsdorf zu kurzen Schritten am Morgen



ein, und der Evangelische Kindergarten Die Ezelmäuse mit seinem liebevoll gestalteten Außengelände bietet den Kleinsten Raum zum Spielen und Lernen. Für den täglichen Bedarf finden Sie Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen wie Arzt, Zahnarzt und Apotheke bequem und schnell erreichbar in Burgthann-Oberferrieden .

Rund um das Objekt eröffnen sich Wegenetze und Pfade für Spaziergänger, Radfahrer und Familien eingebettet in die sanften Hügel und die idyllische Landschaft zwischen Schwarzach und Ludwig-Donau-Main-Kanal. Hier fließt die Natur Hand in Hand mit der Dorfgemeinschaft, wie dem aktiven Dorfverein oder dem lebendigen Fußballclub FC Ezelsdorf, die regelmäßig zu Veranstaltungen und Begegnungen einladen .

Verkehrsanbindung ländlich und doch vernetzt:
Über die Bundesstraße B8 und die nahegelegene Autobahn A3 sind Sie schnell in Nürnberg oder Neumarkt. Für Pendler oder Ausflügler bietet die nahe Bahnstation (270 m entfernt) Verbindungen nach Nürnberg und Neumarkt ein beruhigendes Detail für alle, die Beruf und Freizeit bequem verbinden möchten .

Zusammengefasst:
Ezelsdorf ist ein Ort, an dem das Dorfleben pulsiert, ohne laut zu werden, ein Rückzugsort ist, ohne isoliert zu sein. Ein Platz, wo Kinder Lachen hören, Nachbarn sich grüßen und Feldwege zum Verweilen einladen während Sie gleichzeitig nah an allem sind, was Sie zum Alltag brauchen. Ideal für alle, die sich eine lebenswerte Balance zwischen ländlichem Idyll und moderner Anbindung wünschen.

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 



























