90559 Burgthann

Gepflegte Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Burgthann

399.000 €
Kaufpreis

118 m²
Wohnfläche

443 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgth

Ihr Ansprechpartner

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG
Sabine Behringer
Tel.: 00499183930166
immobilien@raiba-burgthann.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m²
Grundstücksfläche	443 m²
Zimmer	4
separate WCs	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1984
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.08.2036
Baujahr (Haus)	1984
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	119.80

Ausstattung

Allgemein	
Gäste-WC	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Öl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Bereits erfolgte Modernisierungen:

•Hapa-Kunststofffenster, 2020 erneuert
•2-fach-Verglasung, U-Wert 1,1
•Pilzkopfverriegelungen als Einbruchschutz
•erneuerte Hauseingangstür mit Einbruchschutz
•Westseite nachträglich gedämmt
•Dach mit Zwischensparrendämmung
•Ölheizung 2022 erneuert

Bauweise: Massivbauweise, Scharl Bauträger
Wohnfläche: ca. 118 m² inkl. anteiliger Terrasse und Loggia
Zimmer: 3 Schlafzimmer, 1 Wohn-, Esszimmer
Badezimmer: 1
Gäste-WC: vorhanden
Keller: vollständig unterkellert
Hobbyraum: beheizt, mit Tageslichtfenster
Spitzboden: zusätzliche Lagerfläche
Garagen: 2
Terrasse: sonnig, mit elektrischer Markise
Garten: schön eingewachsen und angelegt
Gartenhaus: vorhanden
Loggia: mit Blick in den Garten
Küche: inkl. Elektrogeräten, ca. 2 Jahre alt
Treppenlift: vorhanden, bei Bedarf entfernbar

Beschreibung

Manchmal ist es nicht einfach nur ein Haus, das man sucht.
Man sucht einen Ort, an dem die Kinder aufwachsen können, an dem man morgens gemeinsam frühstückt, im Sommer die Terrassentür öffnet und den Tag im eigenen Garten ausklingen lässt.
Einen Ort, an dem der Alltag kurze Wege hat – und trotzdem genügend Raum für Ruhe, Privatsphäre und das eigene Leben bleibt.

Dieses Haus inmitten von Burgthann bietet genau diese Kombination.

Die gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1984, errichtet in massiver Bauweise durch den Scharl Bauträger, steht auf einem ca. 443 m² großen Grundstück und verfügt über rund 118 m² Wohnfläche inklusive der anteilig angerechneten Loggia und Terrasse.

Zentral wohnen und trotzdem den eigenen Garten genießen.
Die Lage macht dieses Haus besonders alltagstauglich. Den Supermarkt, die Schule, den Bahnhof... das alles erreichen Sie in nur wenigen Minuten zu Fuß, während hinter dem Haus ein schön eingewachsener und liebevoll angelegter Garten auf Sie wartet.
Eine Kombination, die gerade im Familienalltag viel Lebensqualität bietet.

Wohnen mit viel Licht und direktem Zugang ins Grüne:
Im Erdgeschoss befinden sich ein praktischer, gefliester Windfang mit Platz für eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie die Küche mit neuwertigen Elektrogeräten.
Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier ist ausreichend Platz für einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Durch die großen Fenster fällt viel Tageslicht in den Raum und der direkte Zugang führt hinaus auf die sonnige Terrasse.

Mit ihrer elektrischen Markise wird sie schnell zum Lieblingsplatz der warmen Monate – ob beim Frühstück, beim gemeinsamen Abendessen oder bei einem gemütlichen Abend mit Freunden.
Der Garten ist bereits schön eingewachsen und bietet viel Privatsphäre. Ein Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Platz für die ganze Familie:
Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer – zwei kleinere Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer mit eigener Loggia und schönem Blick in den Garten.
Das familiengerechte Badezimmer verfügt über Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und WC.
Die Holztreppe ist derzeit mit einem Treppenlift ausgestattet, der bei Bedarf unkompliziert entfernt werden kann.

Über eine Ausziehleiter gelangt man in den Spitzboden, der zusätzliche Lagerfläche bietet.

Viel Raum für Hobby, Arbeit und Stauraum:
Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben Waschkeller, Lagerraum und Heizungsraum steht ein beheizter Hobbyraum mit Tageslichtfenster zur Verfügung.
Ob als Hobbyraum, Arbeitszimmer, Fitnessbereich oder zusätzlicher Rückzugsort – hier lässt sich der vorhandene Platz flexibel nutzen.

Zum Haus gehören außerdem zwei Garagen, die neben sicheren Stellplätzen auch zusätzlichen Stauraum bieten.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren sinnvoll modernisiert.

Damit wurden bereits wichtige Bereiche des Hauses auf einen zeitgemäßeren Stand gebracht.
Dieses Haus verbindet etwas, das im Alltag besonders wertvoll ist: kurze Wege und viel privaten Freiraum.
Schule, Einkauf und Bahnhof sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet das eigene Haus genügend

Platz für Familie, Hobbys und persönliche Rückzugsorte.
Die Kinder haben ihre eigenen Zimmer, die Terrasse wird im Sommer zum zweiten Wohnzimmer und der eingewachsene Garten schafft einen geschützten Ort zum Spielen, Entspannen und Genießen.
Ein Haus für Menschen, die nicht einfach nur vier Wände suchen, sondern einen Ort, an dem man sich zuhause fühlen kann.
Vielleicht ist es genau der Ort, an dem Ihre nächste Lebensphase beginnt.

Lage

Zentral in Burgthann und bestens angebunden

Das Haus befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Wohnlage von Burgthann. Viele Dinge des täglichen Lebens lassen sich bequem zu Fuß erreichen. Ein Supermarkt liegt nur etwa eine Gehminute entfernt, auch die Grund- und Mittelschule sowie der Bahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Der nahegelegene Bahnhof bietet eine praktische Anbindung in Richtung Nürnberg, Neumarkt und Regensburg und macht den Standort auch für Pendler besonders interessant.

Gleichzeitig bietet Burgthann mit seiner reizvollen Umgebung viel Natur und Erholungsmöglichkeiten. Spazierwege, Grünflächen und die idyllische Landschaft des Nürnberger Landes liegen praktisch vor der Haustür.

Eine Lage, die kurze Wege im Alltag mit hoher Lebensqualität und der Nähe zur Natur verbindet – ideal für Paare und Familien, die zentral wohnen und dennoch ihr eigenes Zuhause im Grünen genießen möchten.

Sonstige Angaben

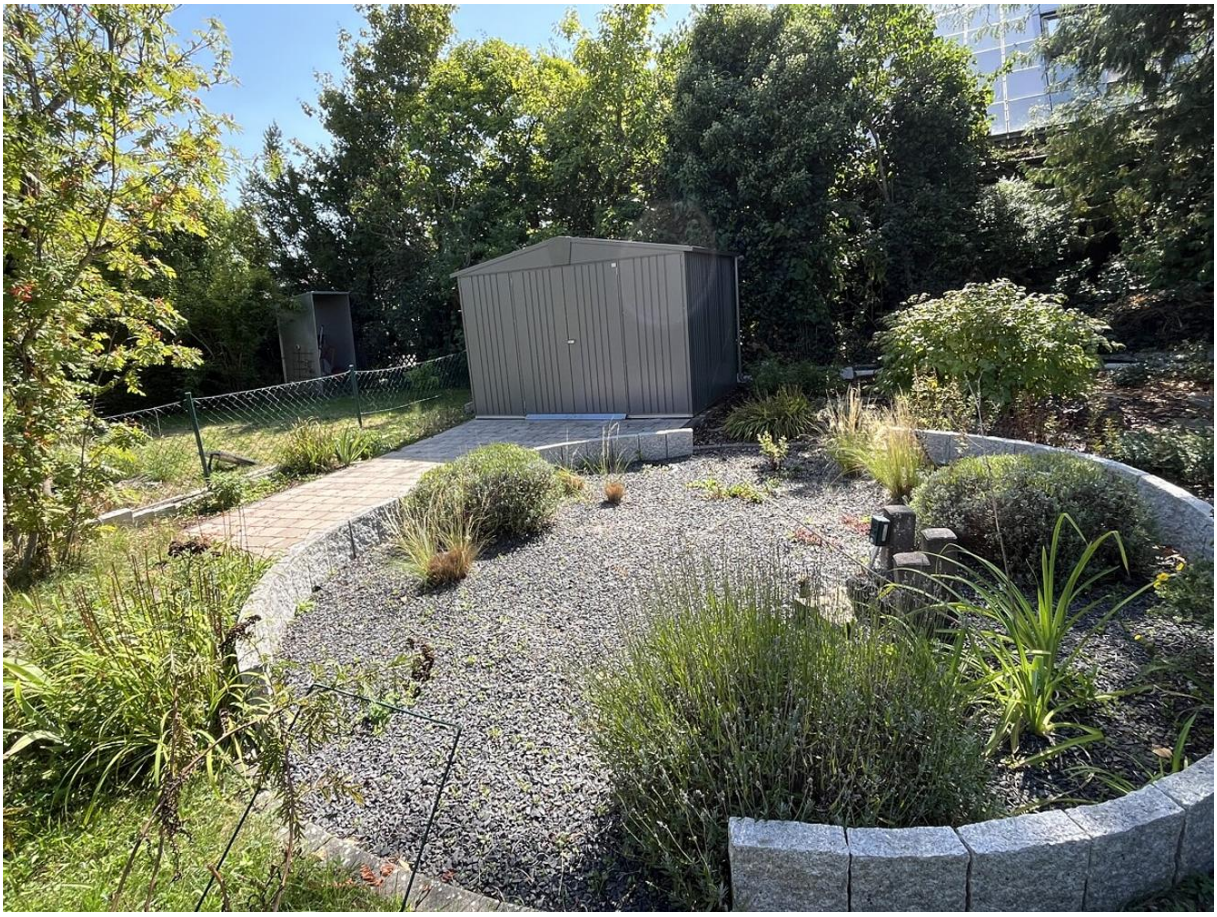
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.
Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.
Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

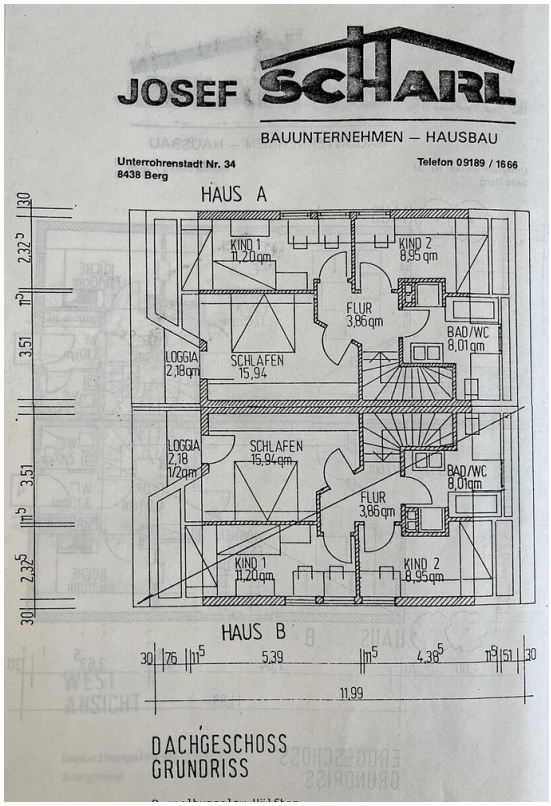
Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren)

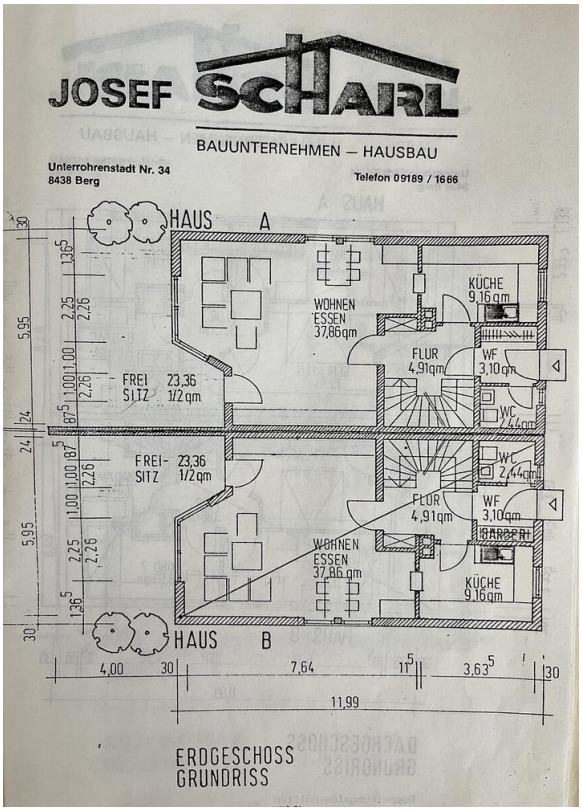
Vom Wohntraum
zum Wohnraum.
Morgen
kann kommen.
Wir machen den Weg frei.
Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG
27

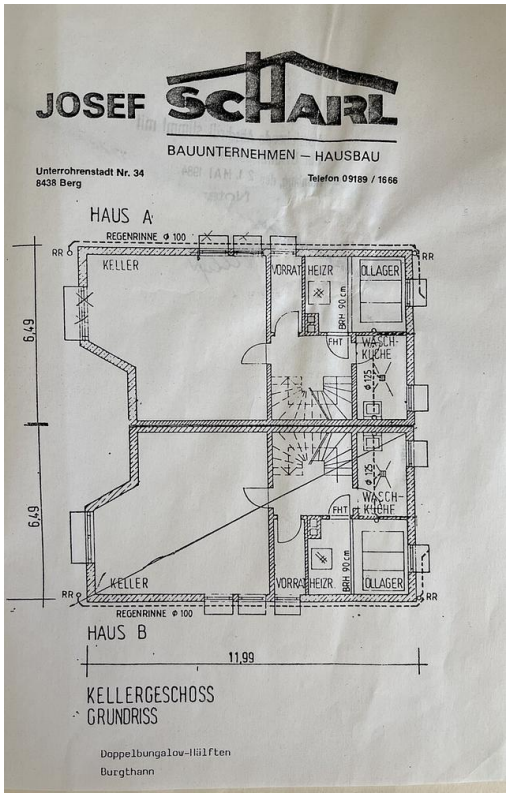
27



Refluthin


JOSEF SCHARL
BAUUNTERNEHMEN — HAUSBAU
Unterrohrenstadt Nr. 34
8438 Berg
Telefon 09189 / 1666
HAUS A
KIND 1
11,20qm
KIND 2
8,95qm
FLUR
3,86qm
BAD/WC
8,01qm
LOGGIA
2,18qm
SCHLAFEN
15,94
LOGGIA
2,18
1/2qm
SCHLAFEN
15,94qm
BAD/WC
8,01qm
FLUR
3,86qm
KIND 1
11,20qm
KIND 2
8,95qm
HAUS B
11,99
DACHGESCHOSS
GRUNDRISS


JOSEF SCHARL
BAUUNTERNEHMEN — HAUSBAU
Unterrohrenstadt Nr. 34
8438 Berg
Telefon 09189 / 1666
HAUS A
WOHNEN
ESSEN
37,86qm
KÜCHE
9,16qm
FLUR
4,91qm
WF
3,10qm
FREI SITZ 23,36 1/2qm
WC
2,44qm
FREI- SITZ 23,36 1/2qm
FLUR
4,91qm
WF
3,10qm
GARDERI
WOHNEN
ESSEN
37,86qm
KÜCHE
9,16qm
HAUS B
11,99
ERDGESCHOSS
GRUNDRISS


JOSEF SCHAIRL
BAUUNTERNEHMEN — HAUSBAU
Unterrohrenstadt Nr. 34
8438 Berg
Telefon 09189 / 1666
HAUS A
REGENRINNE Ø 100
RR
KELLER
VORRAT
HEIZR
ÖLLAGER
BRH 90 cm
FHT
WASCH-KÜCHE
6,49
6,49
KELLER
VORRAT
HEIZR
ÖLLAGER
REGENRINNE Ø 100
HAUS B
11,99
KELLERGESCHOSS
GRUNDRISS
Doppelbungalow-Hälften
Burgthann