90559 Burgthann

4-Zimmer-Gartenwohnung in perfekter Lage - die Alternative zum Haus! Burgthann - Am Südhang

380.000 €
Kaufpreis

126,05 m²
Wohnfläche

4
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126,05 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

Zustand

Baujahr	1959
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	380.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1959

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
Gruppennummer	10

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Bad

Dusche ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung

Die Wohnung:
- 4-Zimmer-Wohnung der besonderen Art:
- Echter Wohnflair – alles auf einer Ebene
- Gesamtwohnfläche ca. 126,05 m² - (Ansatz der Terrasse zu 25%)
- Offenes Wohnen/Essen mit Küche und Speisekammer
- Freiraum auf der Südwestterrasse, teilüberdacht und geschützt mit Anschlüssen für eine Outdoorküche
- Geschmackvolle Bodenbeläge
- Neuwertiges Duschbad mit WC und Doppelwaschtisch (Bj. 2021), kernsaniert inklusive aller Leitungen
- 3 Schlafzimmer in schönen Größen
- Kunststofffenster, erneuert in 2012
- Zur Wohnung gehört ein privater Gartenanteil, der über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet ist

Allgemeines:
- Gefragtes Angebot in gutem Zustand
- Ursprungsbaujahr ca. 1959 + 1973
- Kernsanierung der Wohnung in 2012
- Die Wohnung ist aktuell sehr gut vermietet und ab März 2026 für Eigennutzer beziehbar
- Aktuelle Kaltmiete 16.200,- EUR + Nebenkosten (p.a.)
- Eine Garage und ein Außenstellplatz können auf Wunsch für 20.000,- EUR miterworben werden

Energetische Werte:
- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit:
Wer eine außergewöhnliche und wertige Wohnung sucht, die einen besonderen Wohnwert bietet, den guten Gesamtzustand und eine kleine Hausgemeinschaft schätzt, hat JETZT eine klasse Gelegenheit.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

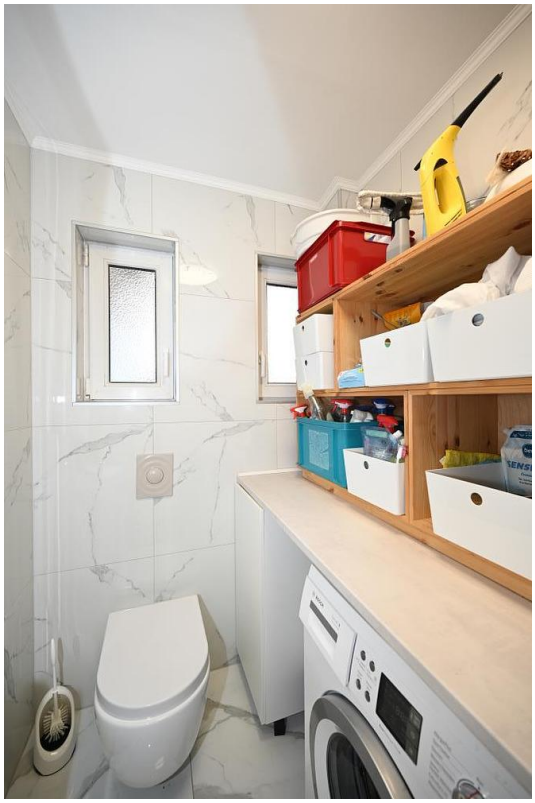
- Gefragtes Umfeld – ruhig und nah an der Ortsmitte
- 90559 Burgthann
- Sonnige Südhanglage
- Burgthann mit sehr guter Infrastruktur: Einkaufen, Ärzte, Apotheken, Gastronomie und Schule
- Naherholung am Ludwig-Donau-Main-Kanal und Blick über das angrenzende Schwarzachtal
- Ideale Verkehrsanbindung:
5 km zur BAB3
5 km nach Altdorf
25 km nach Nürnberg

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:
Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr
Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr
Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN