



## 90559 Burgthann

Viel Raum zum Leben und Arbeiten

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



**749.000 €**

Kaufpreis

**230 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**680 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer




### Ihr Ansprechpartner

**Ottmann Immobilien GbR**

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

info@ottmann-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	230 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	65 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	680 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Terrassen	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2%

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellendatum	01.12.2025
gültig bis	01.12.2035
Baujahr (Haus)	1967
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	126,8
Primär-Energieträger	Öl

### Zustand

Baujahr	1967
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Granit	✓
Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### unterkellert

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

### Dachform

Walmdach	✓
----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

Großzügliches Einfamilienhaus in Burgthann – Viel Platz zum Leben, Arbeiten & Wohlfühlen

Dieses attraktive Einfamilienhaus in der begehrten Gemeinde Burgthann überzeugt durch seine großzügige Raumauflistung, eine hochwertige Bausubstanz sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Berufstätige im Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen. Mit über 230m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem weitläufigen Untergeschoss mit eigener Terrasse, zwei weiteren Terrassen am Wohnbereich, drei Bädern und einem wundervoll angelegtem Garten bietet diese Immobilie ein außergewöhnlich vielseitiges Wohnambiente. Hochwertige Bodenbeläge mit Echtholzparkett und Naturstein sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport, eine Garage im Haus und ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet ein ideales Umfeld für Familien, Naturliebhaber und alle, die komfortables Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Das Untergeschoss vereint Funktionalität, Komfort und bietet eine vielseitige Nutzbarkeit. Raumauflistung Untergeschoss: ein heller Tageslicht-Arbeitsraum mit direktem Zugang zur Terrasse – ideal für Homeoffice oder Hobby, ein Werkstattbereich, ein praktisches Duschbad sowie mehrere geräumige Lagerräume.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Wohnfoyer, welches in den zentralen Wohnbereich überleitet. Die offen gehaltene Küche mit separatem Essbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein (die Küche kann durch eine Tür zum Wohnbereich geschlossen werden), während der angrenzende Wohn- und Aufenthaltsraum mit zusätzlichem Esszimmer durch seine helle und freundliche Atmosphäre überzeugt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrassen, welche den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern. Der wundervolle Kachelofen mit neuem Einsatz spendet Ihnen in der kalten Jahreszeit eine wohlige Wärme. Der private Rückzugsbereich umfasst ein Schlafzimmer mit Bad en Suite sowie eine angrenzende Ankleide, die für zusätzlichen Komfort und Stauraum sorgt. So verbindet das Erdgeschoss repräsentatives Wohnen mit durchdachter Funktionalität.

Das Obergeschoss bietet einen eigenständigen Wohnbereich, der als Rückzugsort für die Familie oder als Spiel- und Aufenthaltszone ideal genutzt werden kann. Zwei helle Kinderzimmer schaffen viel Platz zum Wohnen, Lernen und Entfalten.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer eleganten Badewanne, einer bodengleichen Dusche. Ein separates WC rundet das Obergeschoss stimmig ab.

Folgende Renovierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren bereits durchgeführt: Garagendach im Jahr 2024, Glasfaseranschluss im Jahr 2022, Schuppen im Außenbereich im Jahr 2019, Parkettboden im Jahr 2019, Heizeinsatz Kaminofen im Jahr 2018, Garagenvorplatz im Jahr 2018, WERU Haustüre im Jahr 2017, Buderus Heizungsanlage mit Solarunterstützung im Jahr 2016, Hapa Fenster mit, 3-Fach Verglasung und elektrischen Rolläden im Jahr 2016, Dachdämmung im Jahr 2016, Carport im Jahr 2016, Kalt/Warm Wasserleitungen im Jahr 2015. Das gesamte Anwesen befindet sich in einem absolut gepflegten Zustand.

Sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn



sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden.

## Lage

Die Gemeinde Burgthann liegt südöstlich von Nürnberg im idyllischen Nürnberger Land und zählt zu den begehrten Wohnlagen der Region. Die Umgebung verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an das Ballungszentrum Nürnberg–Feucht–Altdorf.

### Verkehrsanbindung:

Burgthann Mimberg ist hervorragend angebunden – sowohl mit dem Auto über die B8, A3 und A9 als auch mit der Bahn. Der Bahnhof bietet regelmäßige S-Bahn- und Regionalverbindungen nach Nürnberg, wodurch Pendler schnell und bequem ihr Ziel erreichen. Auch die nahegelegenen Orte Feucht und Altdorf sind in wenigen Minuten erreichbar. (Entfernung zum Bahnhof ca. 700 Meter)

### Infrastruktur:

Die Gemeinde verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken und Dienstleistern des täglichen Bedarfs. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Ort oder im nahen Umfeld und sind gut angebunden.

### Freizeit & Natur:

Burgthann ist umgeben von Wäldern, Rad- und Wanderwegen, die zu naturnahen Freizeitaktivitäten einladen. Die historische Burg Burgthann, kulturelle Veranstaltungen, Sportvereine und diverse Freizeitangebote sorgen für hohe Lebensqualität. Familien schätzen die ruhige, sichere Umgebung, während Naturfreunde die vielseitige Landschaft zu schätzen wissen.

Dieses wundervolle Anwesen befindet sich im familienfreundlichen Burgthann Mimberg.

Kindergarten in 200 Meter Entfernung  
Bushaltestelle in 200 Meter Entfernung  
S-Bahn Anschluss direkt am Ort  
Schulbus Anbindung



**Telefon: 09187 902959**  
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI** OTTMANN  
IMMOBILIEN

Viel Platz zum Leben und Arbeiten: Großzügiges Einfamilienhaus in Burgthann



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)









































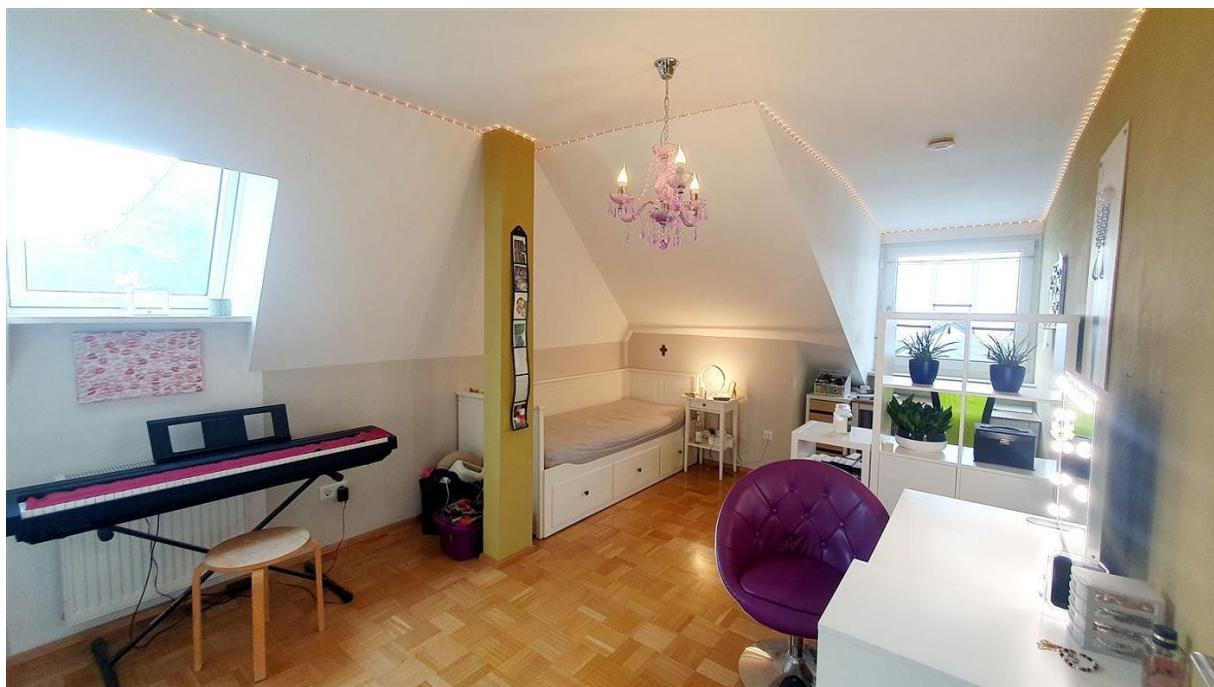














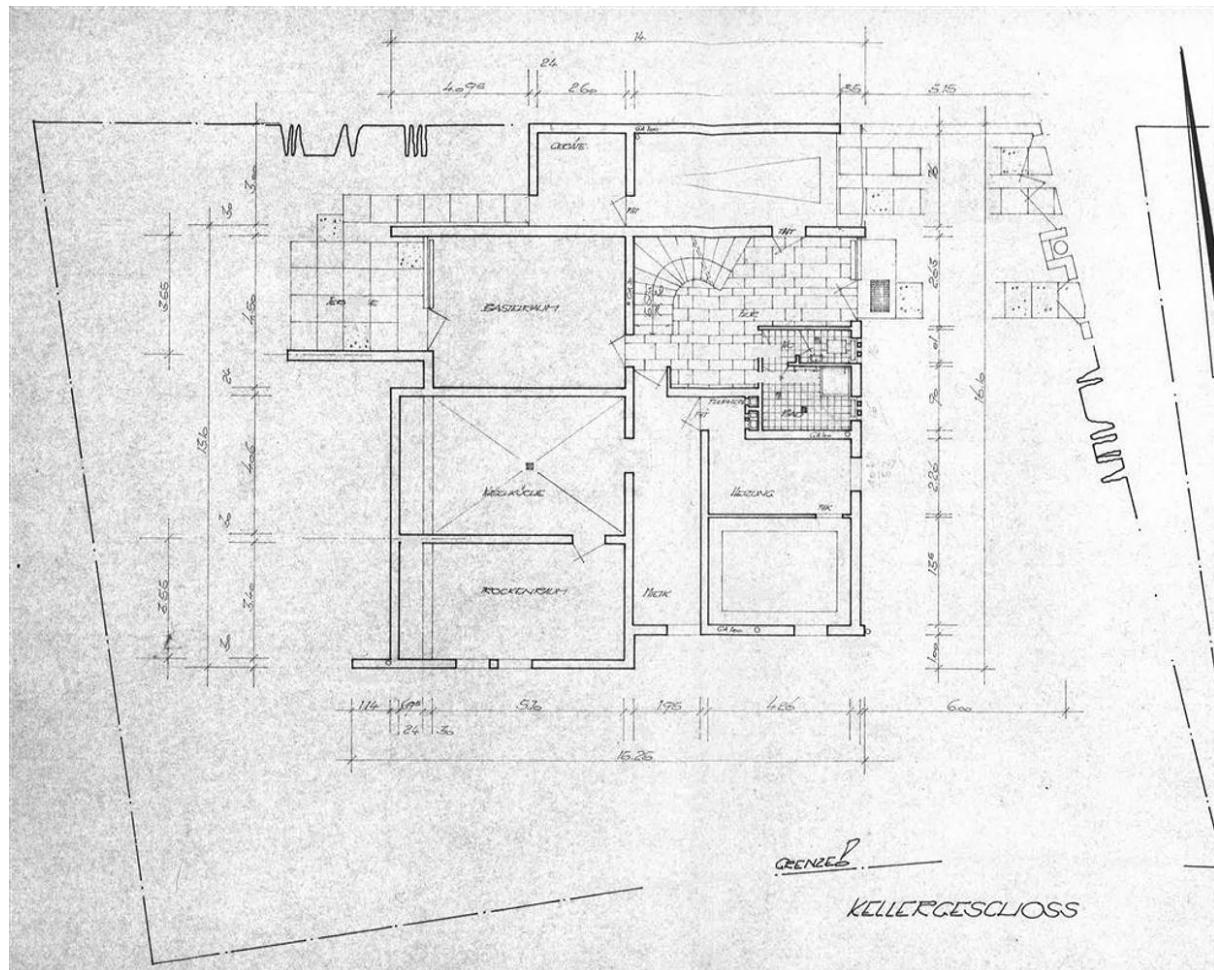


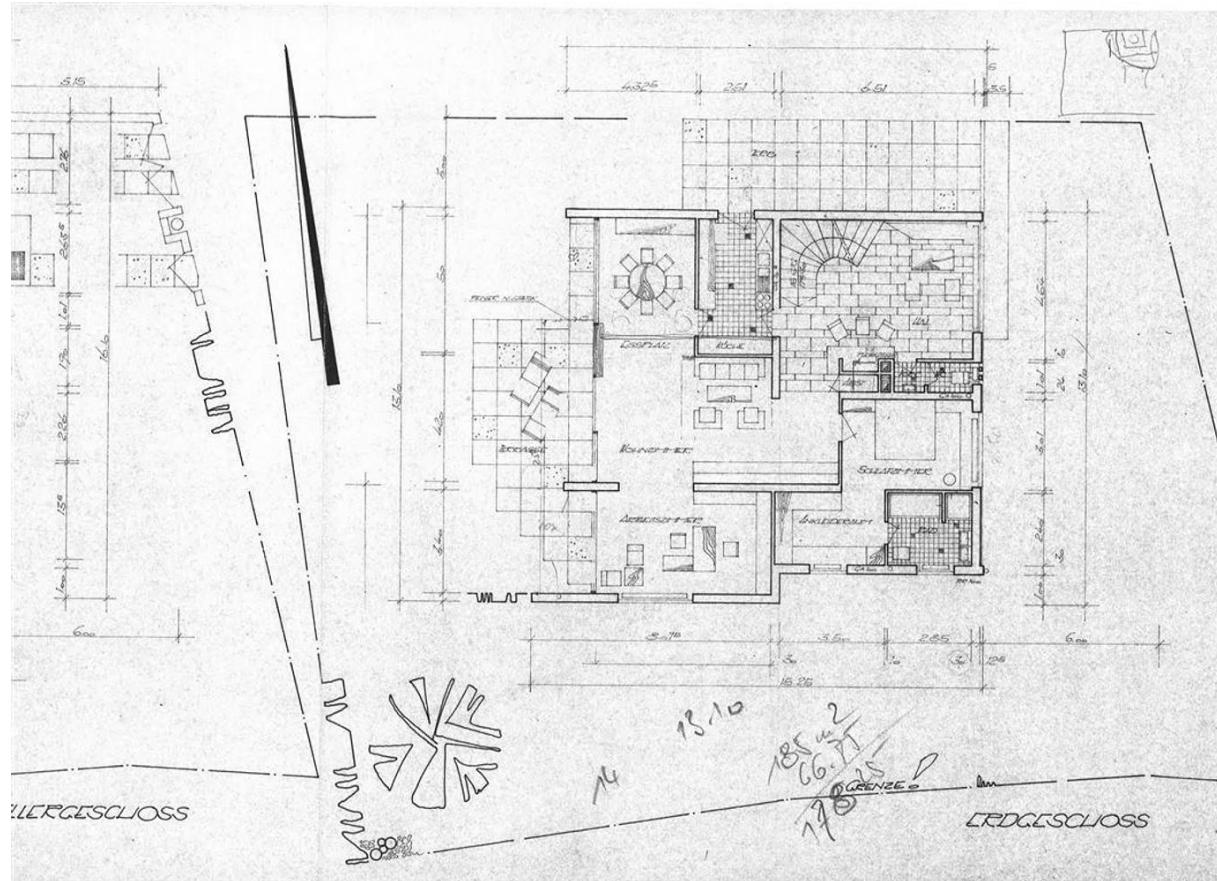


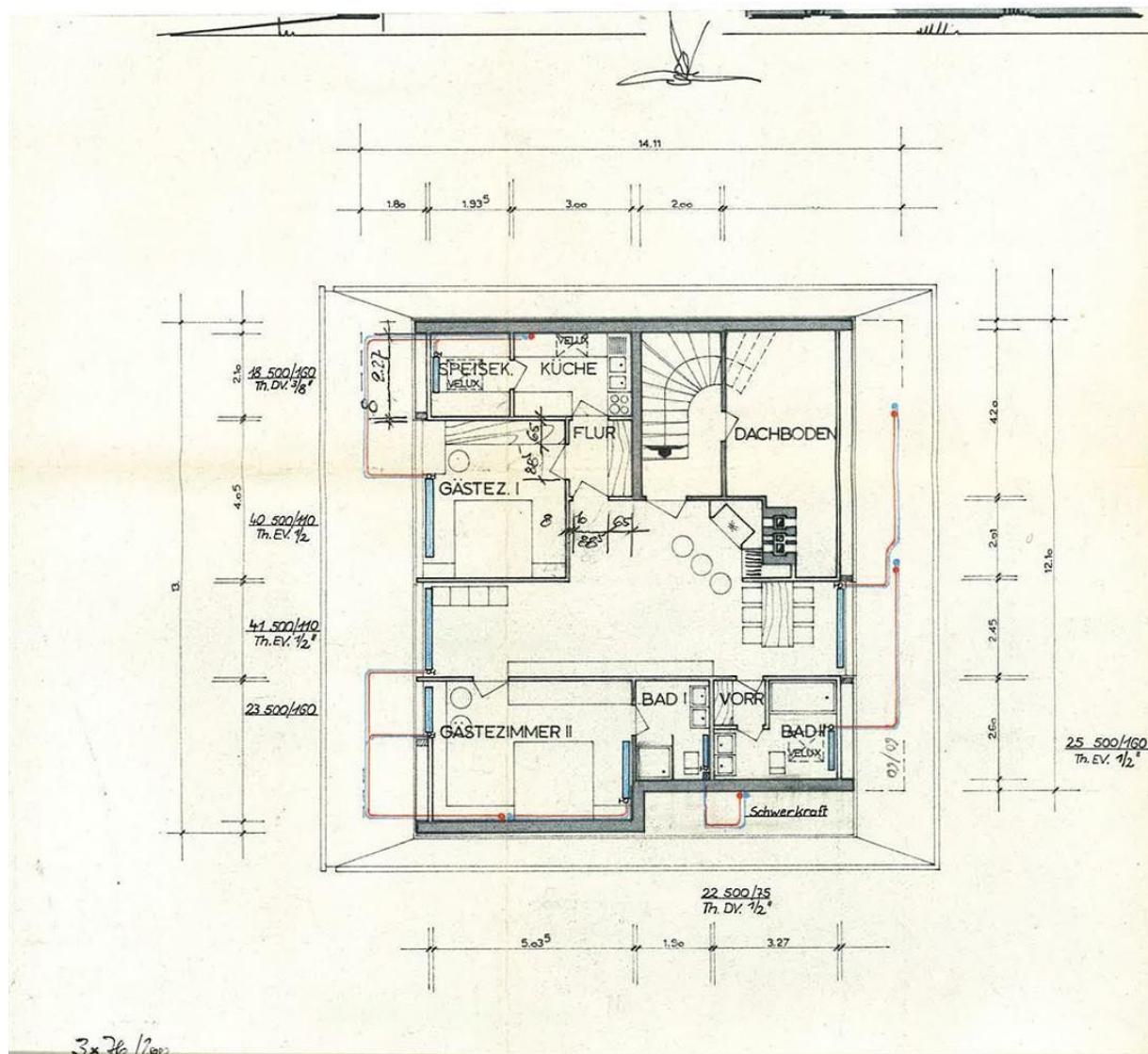














**Telefon: 09187 902959**  
 Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OTTMANN  
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

**Wir sind für Sie da** – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OTTMANN  
IMMOBILIEN**

