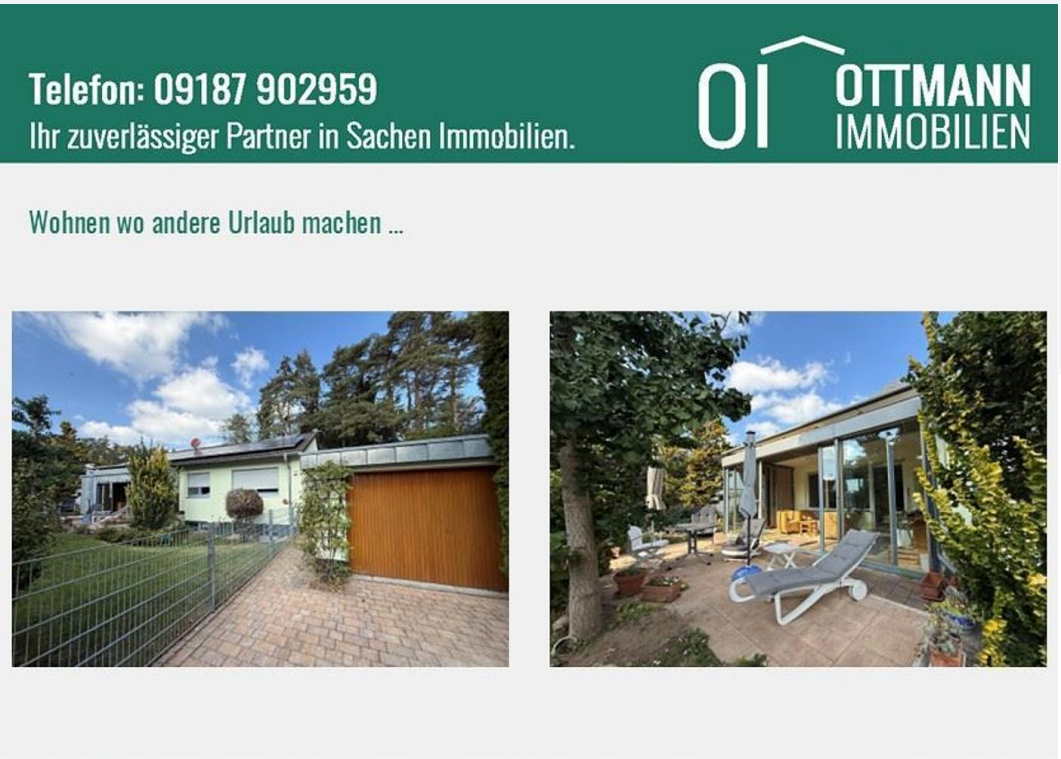
90559 Burgthann

Wohnen wo andere Urlaub machen...



575.000 €
Kaufpreis

135 m²
Wohnfläche

895 m²
Grundstücksfläche

4,5
Zimmer

OTTMANN IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien
Norbert & Sebastian Ottmann
Tel.: 09187 / 90 29 59
info@ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	895 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	2

Zustand

Baujahr	1964
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	575.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.02.2024
gültig bis	23.02.2034
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	130
Primär-Energieträger	Holz,Öl
Wertklasse	E

Ausstattung

Allgemein

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

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Öl	✓
Holz	✓

Sicherheitstechnik

Alarmanlage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Carport	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Ihr Traumhaus direkt am Waldrand
Renoviertes Einfamilienhaus mit 4,5 Zimmern, beheizbarem Außenpool, PV-Anlage, Garage und großzügigem Grundstück in traumhafter Waldrandlage

Dieses wunderschöne, renovierte Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort, naturnahes Leben und ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre. Eingebettet in ein traumhaftes Grundstück direkt am Waldrand (eigener Zugang zum angrezenden Wald), bietet diese Immobilie eine einzigartige Wohnqualität für alle, die Ruhe, Natur und ein stilvolles Zuhause miteinander verbinden möchten.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen - Das liebevoll renovierte Einfamilienhaus verfügt über 4,5 Zimmer und bietet ein behagliches und zugleich großzügiges Wohnambiente. Die durchdachte Ausstattung und der gepflegte Zustand ermöglichen einen komfortablen Einzug ohne großen Renovierungsaufwand.

Große Bedeutung wurde dabei auch dem Wohnkomfort und der Sicherheit beigemessen. Eine Alarmanlage sorgt für ein beruhigendes Gefühl, während praktische Fliegengitter an den Fenstern und Türen zusätzlichen Komfort im Alltag bieten.

Urlaub zu Hause – der eigene beheizbare Außenpool
Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der wundervolle beheizbare Außenpool. Umgeben von viel Grün und der idyllischen Natur des Waldrandes entsteht hier eine private Wohlfühloase, die in den warmen Monaten zum Schwimmen, Entspannen und Verweilen einlädt.
Ob eine erfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen oder ein entspannter Abend am Pool - Urlaubsgefühl pur ist hier garantiert.

Nachhaltig und zukunftsorientiert - Die vorhandene Photovoltaikanlage mit Stromspeicher unterstreicht den modernen und nachhaltigen Charakter der Immobilie. Sie ermöglicht die Nutzung der Sonnenenergie für den eigenen Haushalt und kann dabei helfen, die laufenden Energiekosten zu reduzieren.

Viel Platz für Fahrzeuge und Hobbys - Auch in puncto Stellplatzangebot überzeugt das Anwesen. Ein großzügiger Carport sowie eine Garage bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Damit ist auch für größere Fahrzeuge, Fahrräder, Gartengeräte oder weitere persönliche Gegenstände bestens vorgesorgt.

Ein Grundstück mit besonderem Charakter - Das Grundstück ist zweifellos eines der herausragenden Merkmale dieser Immobilie. Die unmittelbare Waldrandlage, der direkte Zugang zum Wald und die idyllische Umgebung schaffen eine außergewöhnliche Atmosphäre.

Die Highlights auf einen Blick
Renoviertes Einfamilienhaus,Vollwärmeschutz,PV Anlage mit Stromspeicher,Traumhaftes Grundstück in direkter Waldrandlage,Direkter Zugang zum angrenzenden Wald,Beheizbarer und überdachter Außenpool,Alarmanlage,Fliegengitter,Komplett eingezäuntes Grundstück,Großzügiger Carport und Garage,Kachelofen (9 KW),Moderne Einbauküche

Fazit:
Dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen. Die Kombination aus renoviertem Wohnraum, traumhaftem Grundstück, eigenem Pool, moderner Ausstattung und der außergewöhnlichen Lage direkt am Wald macht dieses Anwesen zu einem ganz besonderen Zuhause.
Einziehen, wohlfühlen und das Leben genießen – mitten in der Natur und dennoch mit allem Komfort, den man sich wünscht.

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

Ezelsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Burgthann im Landkreis Nürnberger Land in Bayern. Der Ort liegt südöstlich von Nürnberg und gehört zur Metropolregion Nürnberg.

Ezelsdorf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Im Ort befindet sich ein Bahnhof, über den die Region mit der Bahn erreichbar ist. Außerdem gibt es Busverbindungen, unter anderem in Richtung Burgthann und zu weiteren Bahnhöfen.

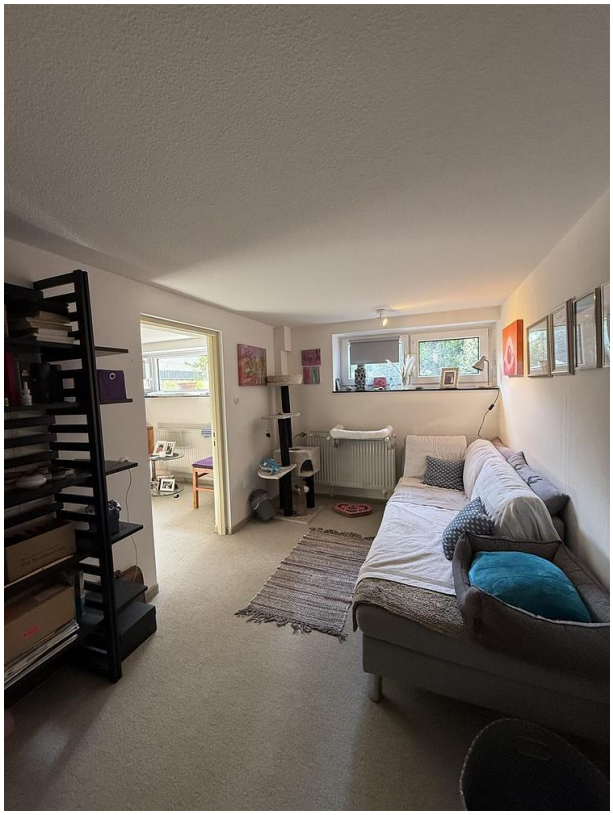
Der Ort ist sowohl beliebt bei Familien und auch bei Menschen die ein besonderes Wohngefühl suchen.

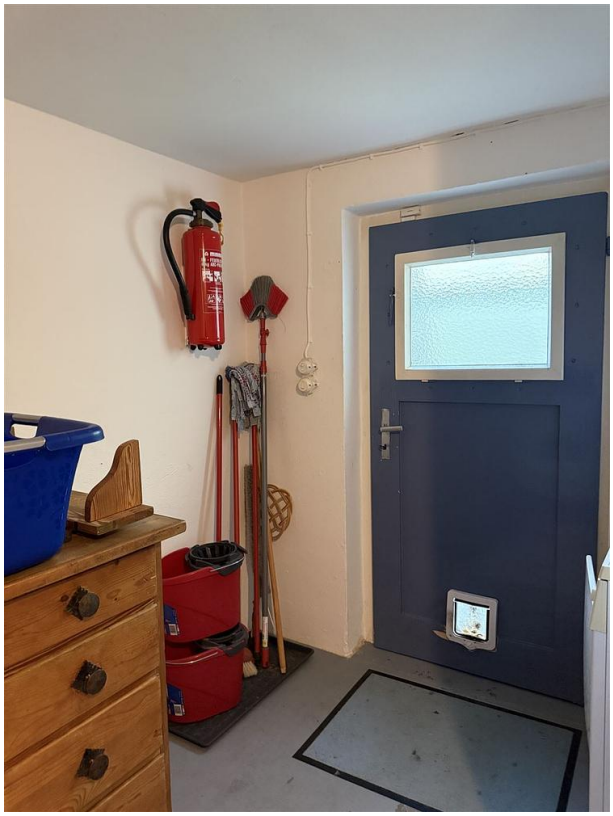
Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

Wohnen wo andere Urlaub machen ...

E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de





Fronius
BYD

VITOCELL 300-B
VIESMANN
Stiebel

Gard.
Gäste-WC
Küche
Essdiele
Flur
Windfang
EBS
Bad
Flur
Flur
Wohnraum
Office
Schlafen
Wintergarten

Waschküche
Vorraum
Dusche
Heizung
Öltank
Flur
Fitness
Sauna
Keller
Wohnkeller
Wohnkeller

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

immo welt Platin Partner

Immo Scout24 PREMIUM PARTNER 2021 Top bewertet

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

30 JAHRE PARTNER DER NIB 30 Jahre NIB NÜRNBERGER IMMOBILIENBÖRSE

E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

35 JAHRE PARTNER DER NIB 35 Jahre NIB NÜRNBERGER IMMOBILIENBÖRSE

immo welt Platin Partner

immowelt Premium Partner immowelt.de immonet.de

Immo Scout24 PREMIUM PARTNER 2021 Top bewertet