90559 Burgthann

Ihr neues Zuhause im Herzen von Burgthann, Burgthann - Zentrum

320.000 €
Kaufpreis

179,29 m²
Wohnfläche

264 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	179,29 m²
Grundstücksfläche	264 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	1956

Preise & Kosten

Kaufpreis	320.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1956

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ende 2027 /
Gruppennummer	11

Ausstattung

Bad	
Dusche	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓

Stellplatzart	
Carport	✓

Beschreibung

Das Wohnhaus:
- Charmantes Einfamilienhaus in zentralster Lage von Burgthann
- Wohnen an der historischen Burg – Besonderer Flair
- Pflegeleichtes Grundstück mit ca. 264 m²
- 5 Zimmer mit ca. 179,29 m² Wohnfläche
- Hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche im Preis mit inbegriffen
- Baujahr 1956 – Massivbauweise (Ziegel)
- Gas-Brennwert-Heizung (inkl. Wartungsvertrag), Bj. 2004
- Fußbodenheizung im EG & OG
- Pflegeleichte Böden in allen Wohnräumen
- Stilvolle Holztreppe als Verbindung der Etagen
- Garagengebäude mit praktischem Lagerraum sowie zusätzlichem Carport-Stellplatz
- Gepflegter Gesamtzustand – sofort wohlfühlen
- Bezugsfrei ab Ende 2027/Anfang 2028
- Energieausweis in Vorbereitung

Das Erdgeschoss:
- Freundlicher Eingangsbereich mit Platz für die Garderobe
- Offener Kochbereich mit Essplatz sowie direktem Gartenzugang
- Helles Wohn- und Esszimmer – als einladender Mittelpunkt des Familienlebens
- Kinderzimmer mit einer vielfältigen Nutzungsweise
- Modernes Badezimmer mit Dusche, WC, Urinal, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss

Das Obergeschoss:
- Bibliothek oder Ankleide, variable Nutzung für das Durchgangszimmer
- Geräumiges Elternschlafen mit Platz für den großen Kleiderschrank und Blick auf die historische Burg
- Helles Tageslichtbad in komfortabler Vollausstattung
- Großzügiges Kinderzimmer mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten
- Büro in optimaler Größe – Perfekt für Homeoffice

Das Dachgeschoss:
- Großzügiger Lagerbereich mit viel Stauraum
- Zugang zum Technikraum (Heizung, Strom, Telefonie, Internet)

Durchgeführte Renovierungen:
2012 Kernsanierung:
- Wasser- & Elektroleitungen
- Austausch von 13 Fenster im EG & OG (3-fach-Verglasung + Schallschutz)
- Bäder vergrößert + neu ausgestattet
- Bodendämmung EG, Gussasphalt auf allen Ebenen
- Fußbodenheizung EG/OG
- Haustüre, Raumtüren
- Abgehängte Decken inkl. Deckenspots in Küche, Bad OG und den Dielen

2015: Fundamentabdichtung an 3 Außenwänden
2021: Anstrich erneuert bei Holzfenster, Garage, Carport
2022: Glasfaser-Anschluss

Fazit:
Wer ein großzügiges Zuhause mit besonderem Flair sucht, den gepflegten Zustand sowie die umfangreichen Renovierungen erkennt und die zentrale Lage mit guter S-Bahn-Anbindung schätzt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

Lage

Die Lage:
- Attraktives naturnahes Wohnen in guter Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg
- 90559 Burgthann - Zentrum
- 9 Minuten mit dem Fahrrad zur S-Bahn-Haltestelle "Burgthann" (Linie S3) direkte Verbindung Richtung Nürnberg & Neumarkt
- Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule im Ort vorhanden
- Gute Verkehrsanbindung durch B8 sowie Autobahnen A3, A6 & A9
- Supermärkte, Metzgerei und Bäckerei in der Nähe
- Hoher Freizeitwert durch das Schwarzachtal sowie Sportvereine

Sonstige Angaben

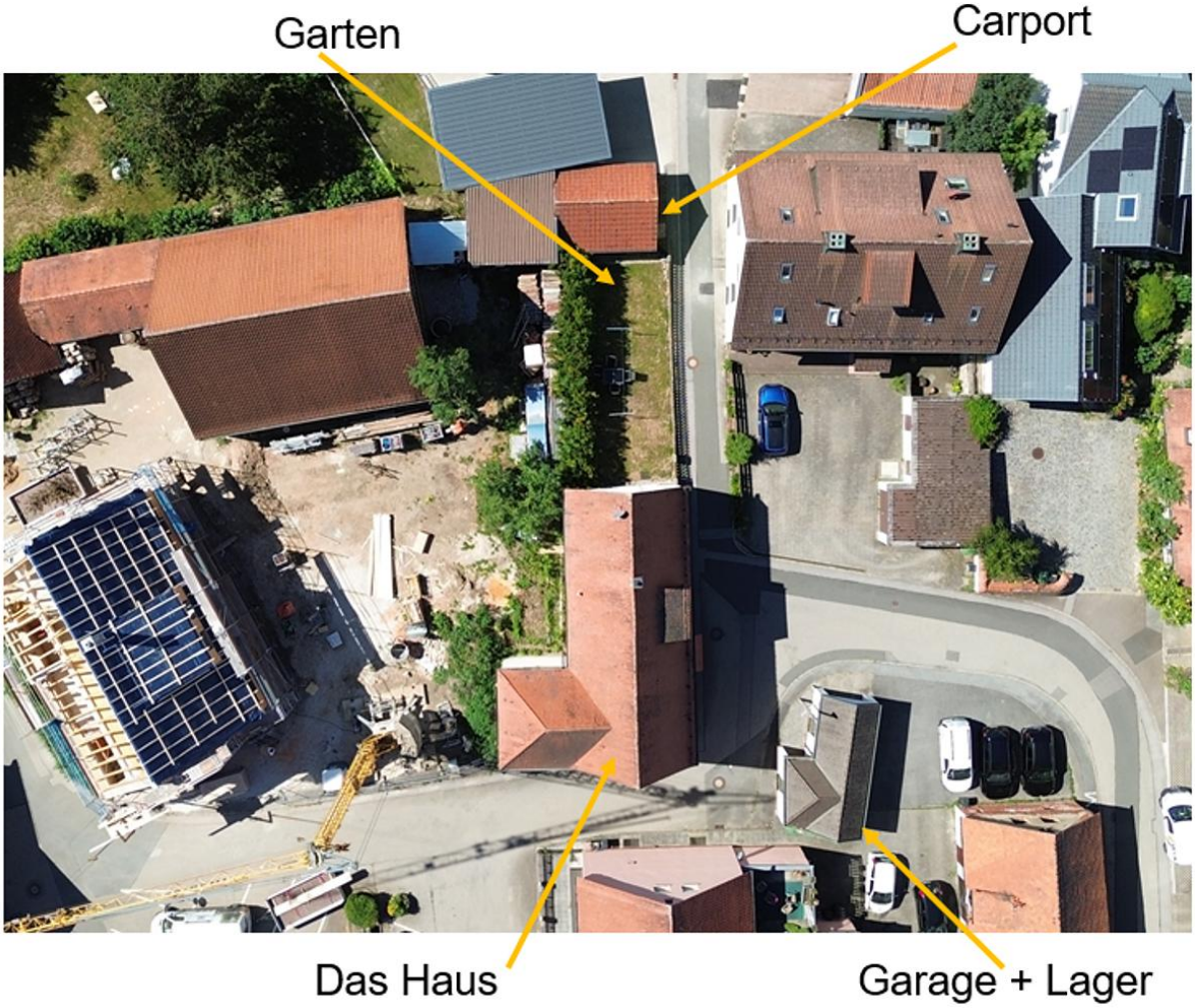
Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

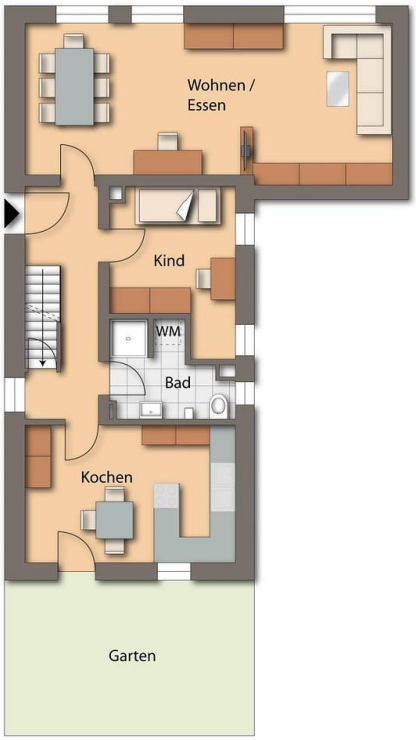
Unsere Öffnungszeiten:
Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr
Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr
Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN


Garten
Carport
Das Haus
Garage + Lager

Burgbergweg
Burgstraße


Wohnen /
Essen
Kind
WM
Bad
Kochen
Garten