



90559 Burgthann

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



380.000 €

Kaufpreis

126,05 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

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 ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Bad

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

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
- Geschmackvolle Bodenbeläge
- Neuwertiges Duschbad mit WC und Doppelwaschtisch (Bj. 2021), kernsaniert inklusive aller Leitungen
- 3 Schlafzimmer in perfekten Größen
- Kunststofffenster, erneuert in 2012
- Zur Wohnung gehört ein privater Gartenanteil, der über ein Sondernutzungsrecht ausschließlich der Wohnung zugeordnet ist

Allgemeines:

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

Energetische Werte:

- Bedarfsausweis, Heizöl, 138,9 kWh, Klasse E, Baujahr 1990, Anbau 2018

Fazit:

Wer eine außergewöhnliche und wertige Wohnung sucht, die einen maritimen Wohnflair 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 Schwarzsachtal
- 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













