



90559 Burgthann

Durch S-Bahn ideal für Pendler & perfekt zum Wohlfühlen
- Schwarzachgärten!
Burgthann - Ezelsdorf

SCHWARZACHGÄRTEN

Leben, wo Qualität Wurzeln schlägt.

KfW 40
QNG+

Atraktiven Zins
und Steuervorteil
sichern!

437.533 €

Kaufpreis

93,49 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93,49 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Fertigstellung
--------------	----------------

Zustand

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau

Preise & Kosten

Kaufpreis	437.533 €
-----------	-----------

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2026
Energieverbrauchskennwert	6,50



Ausstattung

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



Beschreibung

Wohnpark "Schwarzachgärten"
Leben, wo Qualität Wurzeln schlägt.

Ihr hochwertiges und naturnahes neues Zuhause?

Die Schwarzachgärten: Ein erholsames Refugium zwischen den beiden urbanen Zentren Nürnberg und Neumarkt i. d. OPf. Ausgezeichnet durch ihre natürliche Umgebung, die ruhige Lage und eine optimale Verkehrsanbindung. Qualität und nachhaltige Strukturen, die überzeugen. Sowohl als Eigenheim, als zur Kapitalanlage.

- Stilvolles Wohnen & Leben mit hervorragender Infrastruktur (u.a. nur 7 Gehminuten zur S-Bahn)
- Hochwertiger Neubau mit insgesamt 20 Wohnungen: 2 und 3 Zimmer mit ca. 53 - 93 m² Wfl. sowie 4-Zimmer-Penthaus mit ca. 128 m² Wfl.
- Zwei moderne Gebäude in Massivbauweise (KfW-40 Effizienzhaus Standard mit QNG+ Zertifizierung)
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Wärmepumpe und eigener Photovoltaikanlage
- Besonders interessant für Kapitalanleger: degressive Abschreibung (5%) + Sonderabschreibung (4 x 5%) möglich - zum Vergleich: Bestandsobjekt nur 2% Abschreibung
- Profitieren Sie von unserem umfassenden Vermieter-Komplett-Service – auch während der Mietzeit sind wir Ihr Ansprechpartner
- Für Eigennutzer und Kapitalanleger: zinsgünstiges KfW-Darlehen mit 150.000,- EUR (Programm 297/298)
- Besonders langlebige, vorgehängte und hinterlüftete Holzfassade
- Ruhige Lage in einer Sackgasse innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets
- Großzügige Grünflächen und private Gartenanteile im Erdgeschoss
- Altersgerecht gestaltet – mit dem Aufzug in das Obergeschoss
- Durchdachte Grundrisse mit großen Fenstern, Tageslichtbad, Abstellräumen bzw. große Stellflächen für Abstell-Schränke
- Hochwertige Details: u.a. bodengleiche Dusche mit Glastür, Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss, 3-fach verglaste Fenster
- Verwirklichen Sie Ihren persönlichen Wohntraum: Böden, Fliesen und Badausstattung können individuell bemustert werden
- Carports und Außenstellplätze verfügbar
- Alle Wohnungen im Obergeschoss mit Balkon oder Dachterrasse
- Praktisches Abstellabteil im Außenbereich mit kurzen, schnellen Zugangsmöglichkeiten
- Vorbereitung für E-Mobilität
- Fertigstellung für 2027 geplant

Schreiben oder rufen Sie uns an - wir beraten Sie gerne: info@kirschundhaubner.de oder 09181/8265

Ihr Kirsch & Haubner Immobilien Team

Lage

- Ruhige Wohnlage im Ortsteil Ezelsdorf (Gemeinde Burgthann)
- Nur ca. 7 Gehminuten zur S-Bahn-Haltestelle Oberferrieden
- Schnelle Verbindung nach Nürnberg und Neumarkt (28 min. nach Nürnberg Hbf., 11 min. nach Neumarkt)
- Sehr gute Anbindung an B8 sowie A3, A6 und A9, u.a. nur 8 km bis zur Autobahnauffahrt A3 Altdorf
- Einkaufsmöglichkeiten (Kaufland und Aldi) nur 3 km entfernt
- Ärzte, Schulen und Kindergärten im Ort



- Hoher Freizeitwert durch Nähe zum Schwarzachtal, Ludwig-Donau-Main-Kanal und zahlreichen Rad- und Wanderwegen

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.



SCHWARZACHGÄRTEN
Leben, wo Qualität Wurzeln schlägt.

**KfW 40
QNG+**
Attraktiven Zins
und Steuervorteil
sichern!

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN











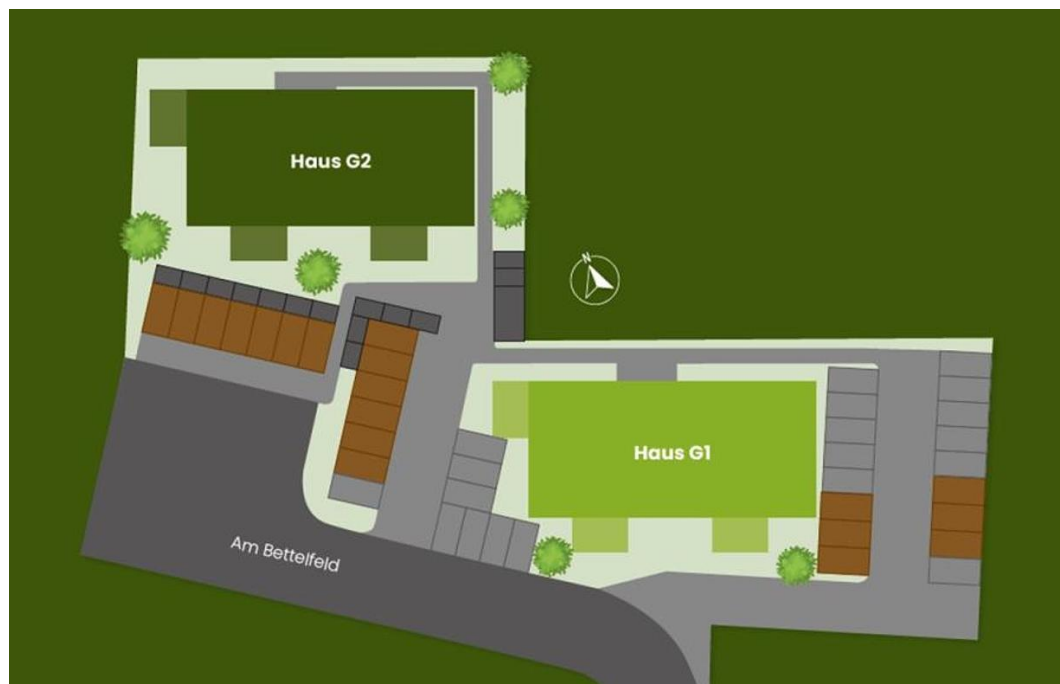


Alles für den Alltag – schnell erreichbar

- **Zentrale Lage in Burgthann** mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen
- **Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe** (Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien)
- **Umfassende Nahversorgung** für den täglichen Bedarf
- **Familienfreundliche Infrastruktur** mit Krippen, Kindergärten und Schulen in der Gemeinde
- **Gute medizinische Versorgung** durch Ärzte und Apotheken vor Ort
- **Banken und Dienstleister** bequem erreichbar
- **Aktives Gemeindeleben** mit Kirchen, Vereinen und sozialen Einrichtungen
- **Gute Verkehrsanbindung** durch das gut verzweigte Busnetz mit Haltestellen direkt ums Eck
- **S-Bahnhaltestelle 7 Gehminuten entfernt**, mit der S3 im 20 Minuten-Takt nach Nürnberg oder Neumarkt

Alles in allem vereint der Standort, vielfältige Möglichkeiten mit kurzen Wegen, die Ihnen die Zeit außerhalb Ihrer Vier-Wände so angenehm wie möglich macht.





Wohnflächen Erdgeschoss	
Wohnung 101 / 201	69,28 m ²
Wohnung 102 / 202	93,49 m ²
Wohnung 103 / 203	93,84 m ²
Wohnung 104 / 204	53,72 m ²



Wohnungsinformation

Wohnungsnummer	102 / 202
Wohnungsetage	EG
Wohnungsgröße	93,49 m ²

Wohnflächen

Kochen / Essen / Wohnen	32,25 m ²
Schlafzimmer	16,64 m ²
Kinderzimmer / Büro	10,59 m ²
Badezimmer	9,52 m ²
Abstellraum	3,76 m ²
Eingang / Flur	10,61 m ²
Terrasse / Balkon (50 %)	10,12 m ²