



## 90559 Burgthann / Ezelsdorf

Projektentwickler? Investor? Großfamilie? Gastwirt?  
 Anwesen mit viel Potential in Ezelsdorf!



**499.000 €**

Kaufpreis

**201 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2070 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
 Robert Alber  
 Tel.: 00499181465173  
[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	201 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	354 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.070 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19%

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.07.2034
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	213.40
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Allgemein

Wintergarten ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Befeuerung

Öl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### Historie:

- Baujahr unbekannt, Umbau und Aufstockung 1971
- Errichtung Garagengebäude 1979
- Anbau Metzgerei und Toilettentrakt im Untergeschoss 1984
- Neubau Wintergarten in Wohnung Nr. 2 im Jahr 1994

### Ausstattung:

- massive Bauweise
- Dacheindeckung: Biberschwanzziegel mit Isolierung
- Fenster: Kunststoff-Isolierfenster (außer im EG im Saal - Holzfenster)
- Öl-Zentralheizung Vissmann Baujahr 2005
- Saal und Bühne sehr senovierungsbedürftig
- PVC, Teppich und Fliesböden
- Einbauküchen in den Wohnungen vorhanden



## Beschreibung

---

Starten Sie Ihr Projekt!

Wohnraum - Gewerbefläche - Wirtshaus - Sanierung oder Neubau?

Haupthaus mit 2 Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss,  
Tanzsaal mit Satteldach, diverse Nebengebäude

Gesamte Wohn- und Nutzfläche ca. 550 m<sup>2</sup> (ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche - ca. 350 m<sup>2</sup> Gewerbefläche)

Erdgeschoss:

- Metzgerei mit Verkaufsraum, Kühlräumen und Wurstküche ca. 90 m<sup>2</sup>
- Gaststube mit Gastküche ca. 55 m<sup>2</sup> und Saal mit Bühne ca. 120 m<sup>2</sup>  
(Kühlung und WC-Anlagen im Untergeschoss)

Obergeschoss:

- Wohnung 1: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 106 m<sup>2</sup>,
- Wohnung 2: 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup>
- teilunterkellert
- Nebengebäude als Lagerraum
- Garagengebäude für 3 Autos

## Lage

---

Ezelsdorf (Gemeinde Burgthann PLZ 90559)

- zentrale Lage
- ca. 15 km nach Neumarkt i. d. OPf.
- ca. 25 km nach Nürnberg
- unmittelbare Bahnhofsanbindung (ca. 350 m zur S-Bahn bzw. Regionalbahn)
- Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule und Ärzte am Ort
- Freizeit- und Sportvereine
- Kaufland Gewerbegebiet Am Espen (Oberferrieden)

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.burgthann.de](http://www.burgthann.de).























