90559 Burgthann

Attraktives Zuhause mit hoher Lebensqualität! Ortsrand, Alter Kanal & S-Bahn Burgthann

498.500 €
Kaufpreis

111,7 m²
Wohnfläche

701 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	111,7 m²
Grundstücksfläche	701 m²
Zimmer	4

Zustand

Baujahr	1980

Preise & Kosten

Kaufpreis	498.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1980

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓

Küche

Einbauküche	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Beschreibung

Das Haus:
- Das perfekte Zuhause für alle Lebenslagen
- Zahlreiche Renovierungen bereits durchgeführt
- Moderner Wohnambiente schafft tolle Atmosphäre
- Hochwertige Einbauküche und herrlicher HARK Ecoplus Kaminofen inklusive
- Nachhaltiges Energiekonzept durch PV-Anlage (5,55 kWp)
- Ca. 111,70 m² Wohnfläche mit 3 Zimmer sowie Untergeschoss teilweise in Wohnqualität (nicht in Wohnfläche enthalten)
- Hauszugang fast ebenerdig von der oberen Straße oder über Stufen von der unteren Straße
- Untergeschoss mit eigenem Zugang: u.a. geräumiges Zimmer mit eigener Terrasse, Küchenzeile sowie Badezimmer
- Spitzboden bietet große Lagerfläche
- Doppelgarage mit außergewöhnlich viel Stauraum
- Baujahr 1980 - Massivbauweise (Bimshohlblock) – sehr gepflegter Zustand
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 1994 – keine Austauschpflicht) mit gutem Energieausweis (Energieeffizienzklasse C)
- Pflegeleichter, sonniger Garten mit ebenerdigen Grünflächen
- Großer, praktischer Schuppen mit Platz für Fahrräder, Gartengeräte, Spielzeug & mehr
- Ein Highlight für Familie & Freunde: Attraktive Gartenhaus mit Sitzgelegenheit im Innen- und Außenbereich
- Gesamt-Grundstück ca. 701 m²
- Bezug Ende 2027/Anfang 2028

Das Erdgeschoss:
- Großzügiges Wohnen – Essen – Kochen mit Zugang zur Süd-Terrasse sowie zum Garten
- Wunderbarer Mittelpunkt des Hauses: Offen. Lichtdurchflutet. Stilvoll.
- Schöner Kochbereich mit großen Fensterelementen
- Essbereich mit sehr viel Platz sowie flexibler Gestaltungsmöglichkeit
- Wohnbereich mit sehr guten Stellmöglichkeiten für Sofa und Fernseher
- Kaminofen schafft im Winter angenehme Wärme
- 2 geräumige Schlafzimmer
- Kompaktes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Toilette & Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung - Steuerung über Heizkessel
- Separates Gäste-WC
- Windfang als praktischer Garderobenbereich

Das Untergeschoss
- Zwei Zugänge: Entweder von außen oder durch das Erdgeschoss
- Separater Bereich – zum Beispiel für Gäste
- Großes Zimmer mit Zugang zur eigenen Terrasse
- Zeitloses Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Fenster
- Platz für kleine Küchenzeile – Einbauküche inklusive
- Zusätzliche Räume: Hauswirtschaftsraum, Speisekammer, Heizungsraum
- Direkter Zugang zur Garage

Durchgeführte Renovierungen:
- 2011: Photovoltaikanlage
- 2015/2016: Fußbodenheizung im Wohn- und Esszimmer, Küche und Flur. inkl. Fliesen
- 2016: Einbauküche mit NEFF-Geräten
- 2019: Kunststofffenster, Rollläden und Granit-Fensterbänke
- 2019: Gartenhaus Modell Mississippi
- 2020: Hörmann Industrie Sectional-Garagentor mit Funkfernbedienungen
- 2021: Echtholz Parkett im Schlafzimmer

- 2023: Hark Ecoplus Kaminofen
- 2025: Erneuerung Weishaupt Ölbrenner

Energetische Werte:
- V, 76,3 kWh, Heizöl, Bj. 1994, Energieeffizienzklasse C

Fazit: Wer ein Zuhause mit Charme sucht, die bereits durchgeführten Renovierungen schätzt sowie die Vorzüge der Wohnlage erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

Lage

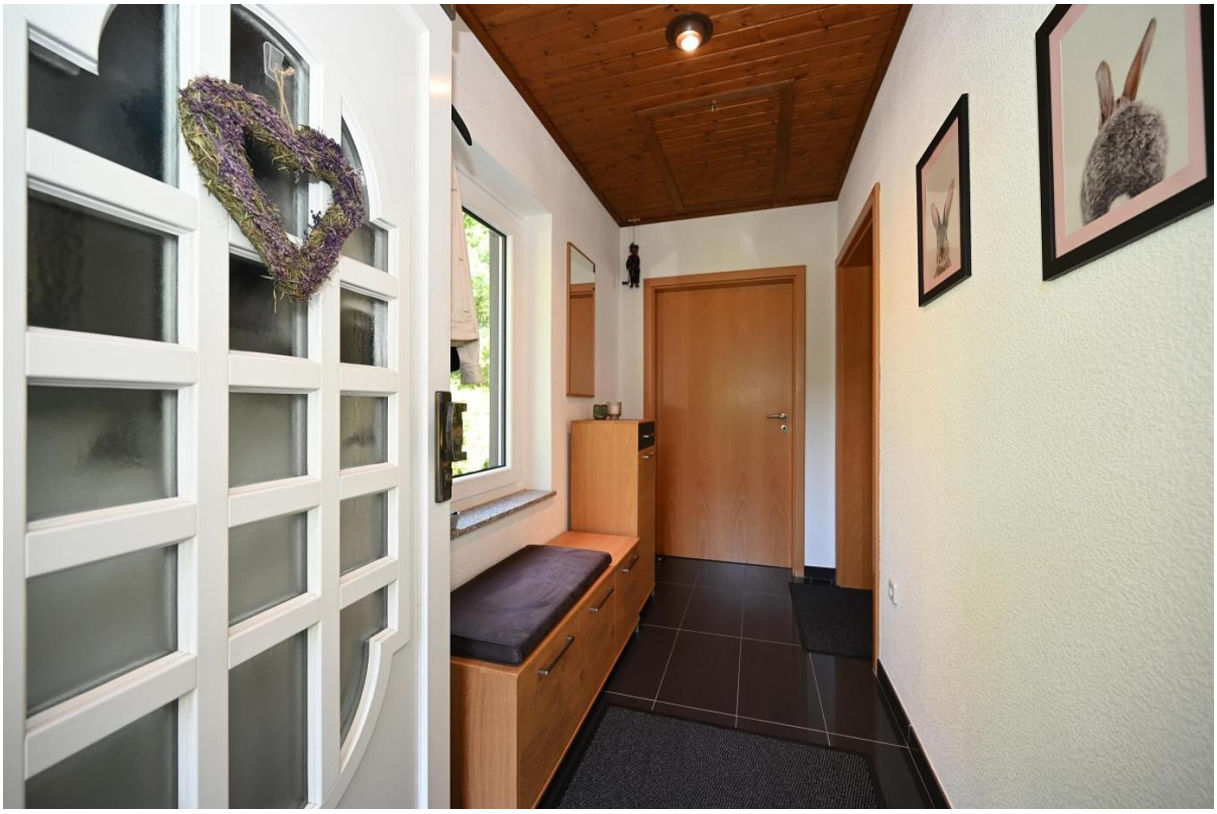
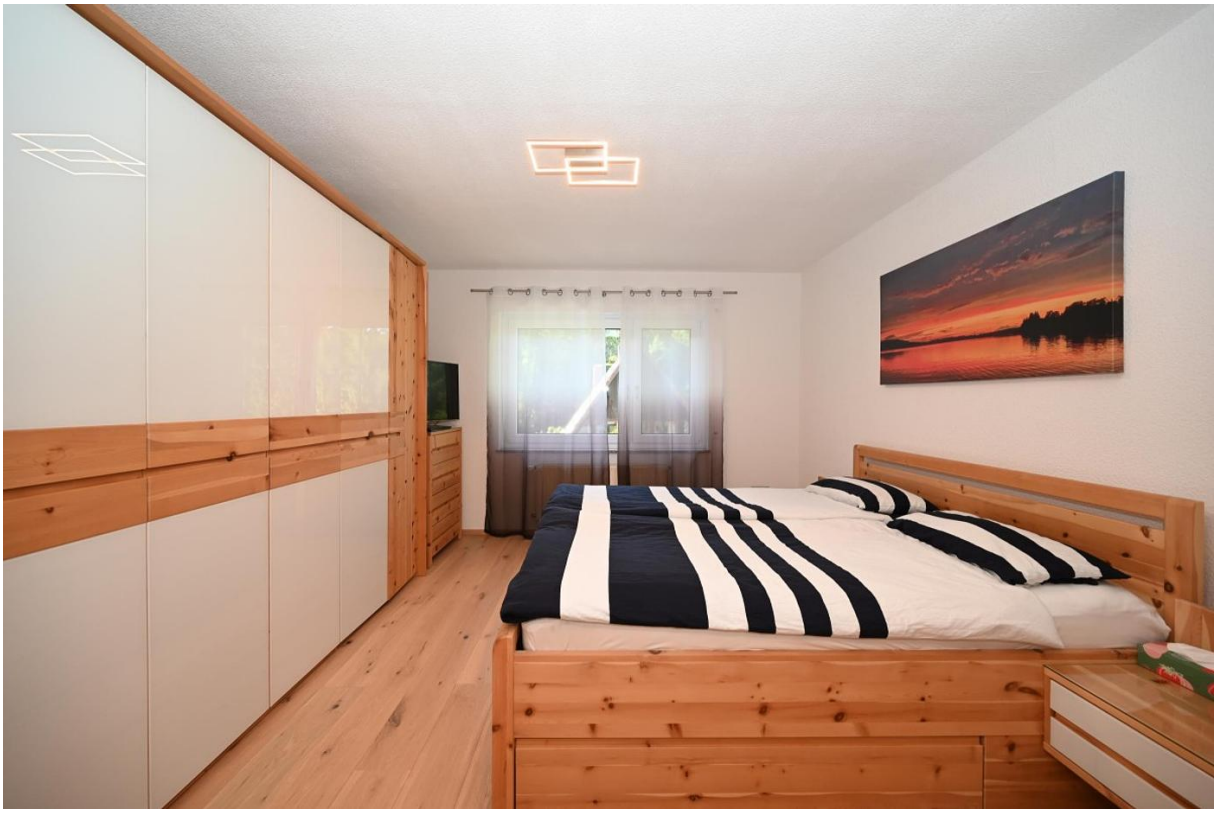
- Idyllisches Wohnen im Grünen – und doch perfekt angebunden
-90559 Burgthann
- Das perfekte Trio – Ortsrandlage, Alter Kanal und S-Bahn-Anschluss
- Wohnort mit hoher Lebensqualität
- Supermärkte, Bäckerei, Metzgerei, Ärzte – alles im Ort
- 6 Fahrrad-Minuten zur Grundschule Burgthann bzw. Kindergarten
- 3 Geh-Minuten bis zur S-Bahn-Haltestelle Burgthann
- Mit der S-Bahn nur 26 Minuten zum Hauptbahnhof Nürnberg – nur 13 Minuten zum Bahnhof Neumarkt
- Ca. 8 km bis zum Autobahnanschluss A3 Altdorf/Burgthann
- Ca. 9 km bis zum Autobahnanschluss A9/A73 Feucht
- Ludwig-Donau-Main-Kanal lädt zu langen Ausflügen und zur Erholung ein

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