



## 90559 Burgthann

# Einziehen und wohlfühlen

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

Wundervolles Einfamilienhaus in familienfreundlicher Umgebung



**699.000 €**

Kaufpreis

**148 m²**

Wohnfläche

**508 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Ottmann Immobilien GbR**

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

[info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de)

E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 148 m² |
| Grundstücksfläche | 508 m² |
| Zimmer            | 5      |
| Schlafzimmer      | 3      |
| Badezimmer        | 2      |
| Terrassen         | 1      |

### Zustand

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Baujahr          | 2015      |
| alter.alter_attr | Neubau    |
| Zustand          | neuwertig |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 699.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 1,5 %     |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 19.10.2017  |
| gültig bis                | 18.10.2027  |
| Baujahr (Haus)            | 2015        |
| Wertklasse                | B           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 55,2        |
| Primär-Energieträger      | Gas         |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Gartennutzung          | ✓       |
| Wasch- / Trockenraum   | ✓       |
| Abstellraum            | ✓       |
| Dachboden              | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
| Zentralheizung  | ✓ |

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### möbliert

|                |          |
|----------------|----------|
| moebliert.moeb | zum Teil |
|----------------|----------|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| offene Küche | ✓ |
| Einbauküche  | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|       |   |
|-------|---|
| Süden | ✓ |
|-------|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|



## Beschreibung

Familienfreundliches Einfamilienhaus in gepflegter Umgebung – Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlgarantie!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige, gepflegte Lage und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Komfort, Sicherheit und Lebensqualität legen.

Das Haus besticht durch eine helle und freundliche Architektur, großzügige Wohnräume und einen liebevoll angelegten Garten, der viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen bietet. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Wintergarten und zur Terrasse lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein.

Großzügige Wohnfläche mit optimaler Raumaufteilung  
Helle, lichtdurchflutete Zimmer  
Moderne Einbauküche  
Gemütlicher Garten mit Terrasse und Wintergarten  
Familiengerechtes Umfeld mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe  
Gute Verkehrsanbindung und dennoch ruhige Lage  
Elektrische Rollos im gesamten Haus  
Fiepengitter an den Fenstern und der Terrassentür  
Wasseranschluß im Garten  
Automatische Bewässerungsanlage für den Garten

Ob als Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag oder als lebendiger Treffpunkt für die ganze Familie – dieses Haus bietet Raum für jedes Lebenskonzept.

Massiv gebautes Noriplana Einfamilienhaus, wundervoll angelegter Garten mit Gartenhaus, großzügige geflieste Garage, Fußbodenheizung mit Einzelsteuerung im gesamten Haus, Specksteinofen (könnte übernommen werden), Einbauküche, zwei große Kinderzimmer, Badezimmer mit Walk-In Dusche und Wanne, Arbeitszimmer und Hauswirtschaftsraum.

### Erdgeschoss:

Der großzügige Eingangsbereich bietet Ihnen ein tolles Entrée.  
Vom Flur aus gelangen Sie in alle Räumlichkeiten dieser Wohnebene.  
Hier finden Sie das Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Gäste WC und den Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und der Gas-Zentralheizung.  
Der Hauswirtschaftsraum verfügt über einen direkten Durchgang in die große geflieste Garage.  
Das Wohn- und Esszimmer ist mit einer Größe von ca. 44m<sup>2</sup> großzügig gestaltet.  
Die offen gehaltene moderne Wohnküche rundet das Wohlfühlambiente stimmig ab.  
Ein Highlight des Wohnbereichs ist sicherlich der Specksteinofen, welcher Ihnen an kalten Tagen eine wohlige Wärme in Ihr Eigenheim zaubert.  
Die bodentiefen Fenster ermöglichen Ihnen den direkten Ausgang auf die Terrasse / Wintergarten und in den wundervoll angelegten Garten.  
Der Garten besticht durch seine pflegeleichte Ausstattung - Hochbeete, Gartenhaus mit Fundament, Steinfliesen, Bewässerungsanlage, ausreichende Rasenfläche.  
Einem unvergesslichen Grillabend steht nichts im Wege.  
Das Arbeitszimmer im Erdgeschoss ist goldwert und bietet Ihnen unterschiedlichste Möglichkeiten in der Nutzung.

### Obergeschoss:

Hier finden Sie zwei große und helle Kinderzimmer (jeweils ca. 17m<sup>2</sup>); das Elternschlafzimmer und das moderne Badezimmer mit Walk-In Dusche und Badewanne (Villeroy und Boch Ausstattung).  
Die gesamte Badezimmerausstattung ist im Kaufpreis enthalten.



Der Spitzboden ist als Lagerraum zu nutzen.

Die sehr großzügige, massive Garage mit Fliesenboden und einem direkten Durchgang in das Haus und in den Garten lässt jeden Auto und Motorradliebhaber jubeln.  
Hier ist natürlich auch genügend Platz für Ihre Fahrräder und eine zusätzliche Werkbank.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.  
Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.  
Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie natürlich auch.

## Lage

Die Gemeinde Burgthann liegt ca. 20 Kilometer südöstlich von Nürnberg zwischen dem Ludwig-Donau-Main-Kanal und dem Flüsschen Schwarzach.

Schule, Kindergarten Einkaufsmöglichkeiten - alles in fußläufiger Umgebung.

Die Bahnhöfe in Burgthann liegen alle an der Bahnstrecke Nürnberg – Regensburg und sind seit Ende 2010 an die S-Bahn angeschlossen.  
In Burgthann befindet sich eine S-Bahn Station der Linie S3 Nürnberg Hbf – Neumarkt (Oberpfalz).  
Quer durch das Gemeindegebiet führt die Bundesstraße 8.  
Burgthann ist gut an das Bundesautobahnnetz angeschlossen.  
Die nächsten Anschlussstellen sind: Altdorf/Burgthann (A 3), Altdorf/Leinburg (A 6) sowie Feucht (A 9, A 73).  
An Wochenenden und vor Feiertagen wird das Gemeindegebiet relativ flächendeckend durch den VAG-Nightliner N15 von und nach Nürnberg bedient.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen.  
Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.  
Maßgeblich sind letztendlich der Mietvertrag bzw. Kaufvertrag und die darin geschlossenen Vereinbarungen. Grundrisse und Maßangaben sowie Fotos dienen der Veranschaulichung, auch für deren Richtigkeit müssen wir jegliche Haftung ausschließen. Einrichtungsgegenstände sind als Gestaltungsideen zu sehen und nicht Teil des Kaufangebots, sofern nicht explizit als kaufgegenständlich benannt.  
Grundrisse sind nicht immer maßstabsgetreu.



**Telefon: 09187 902959**  
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Wundervolles Einfamilienhaus in familienfreundlicher Umgebung



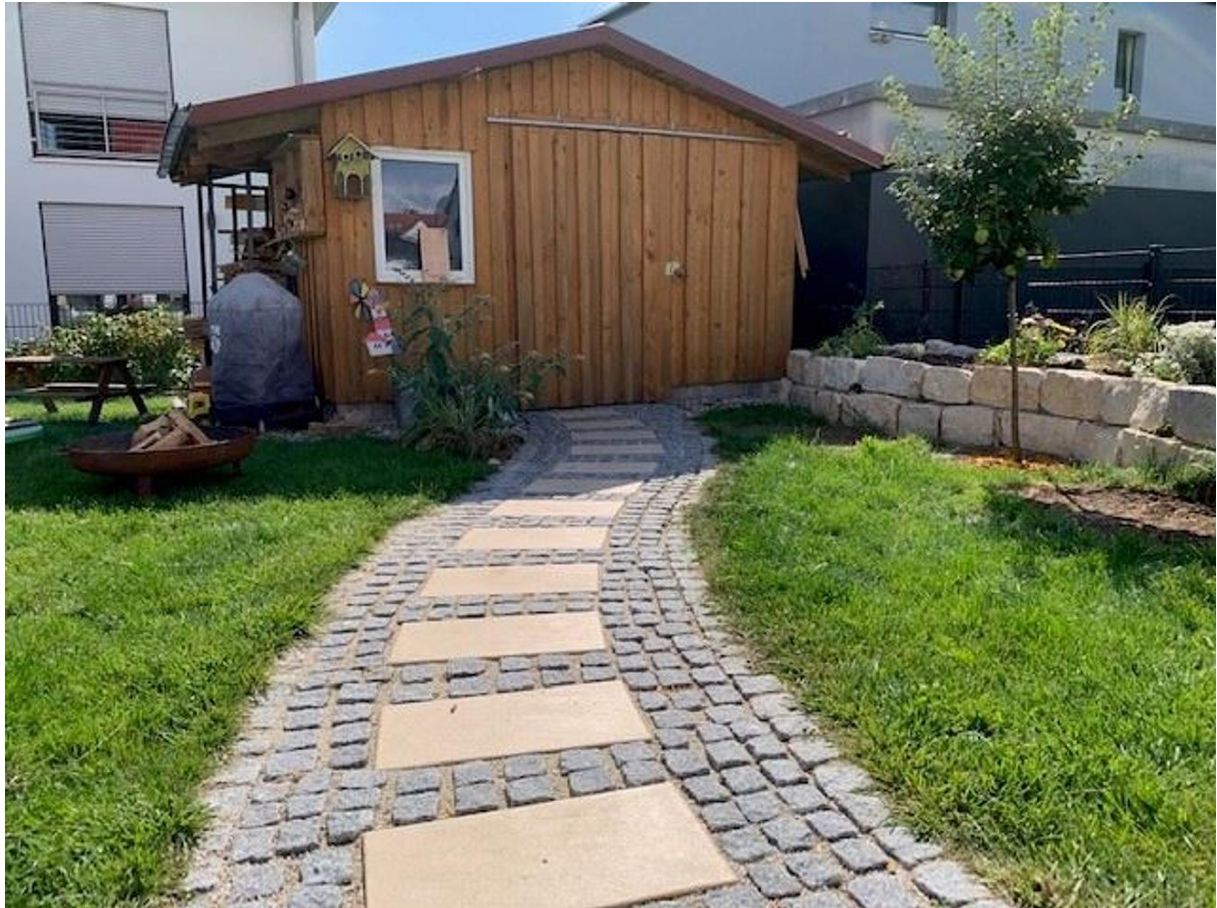
E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)



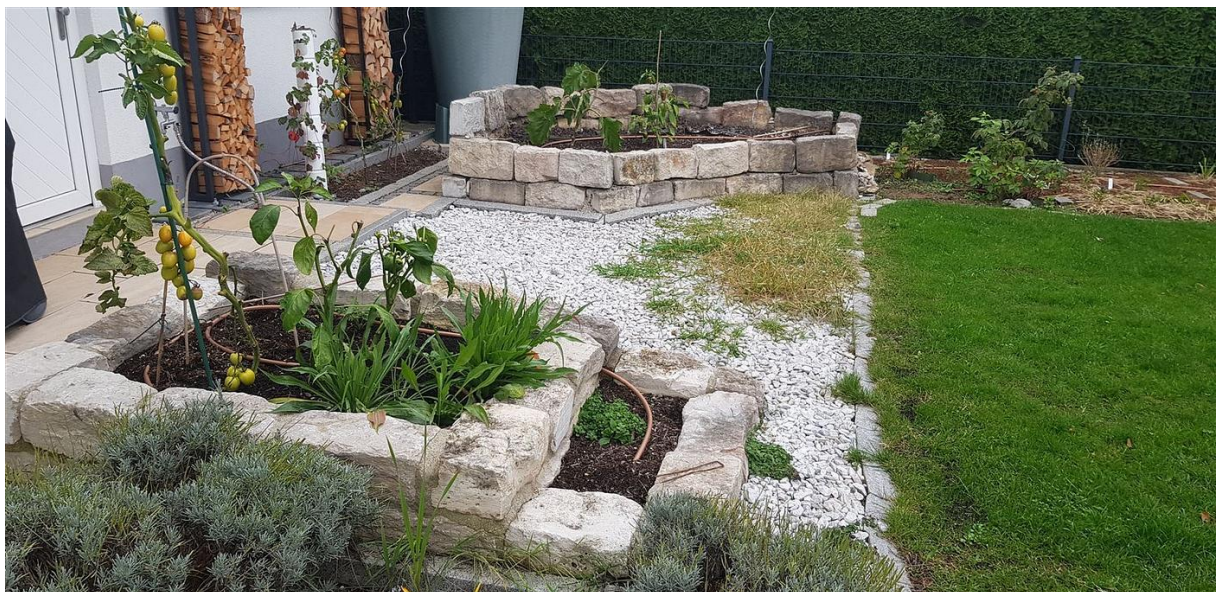












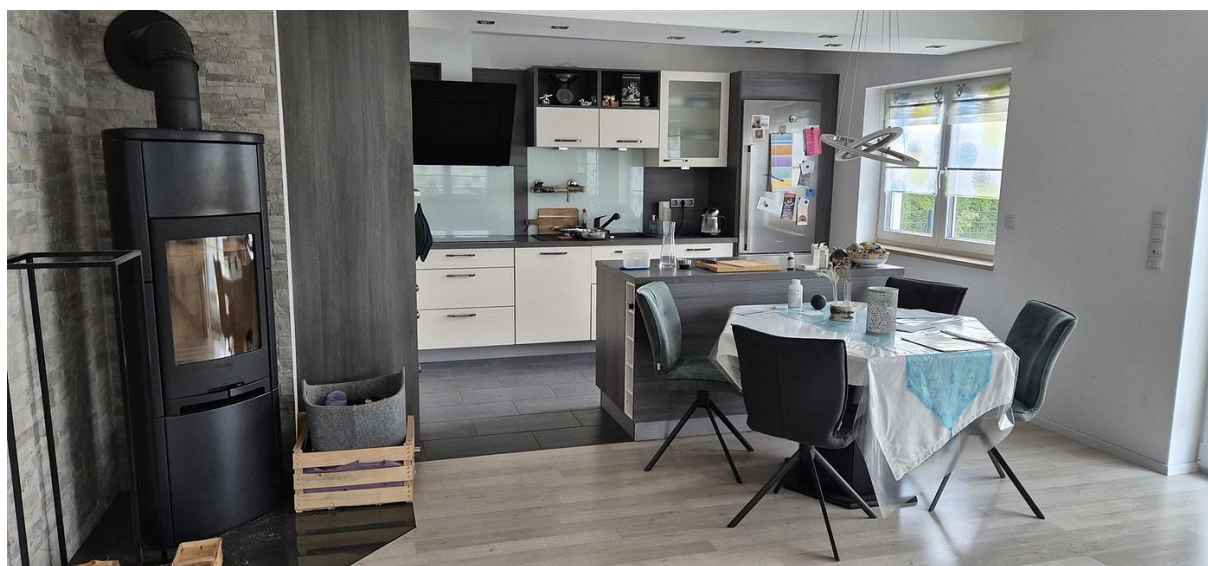
































































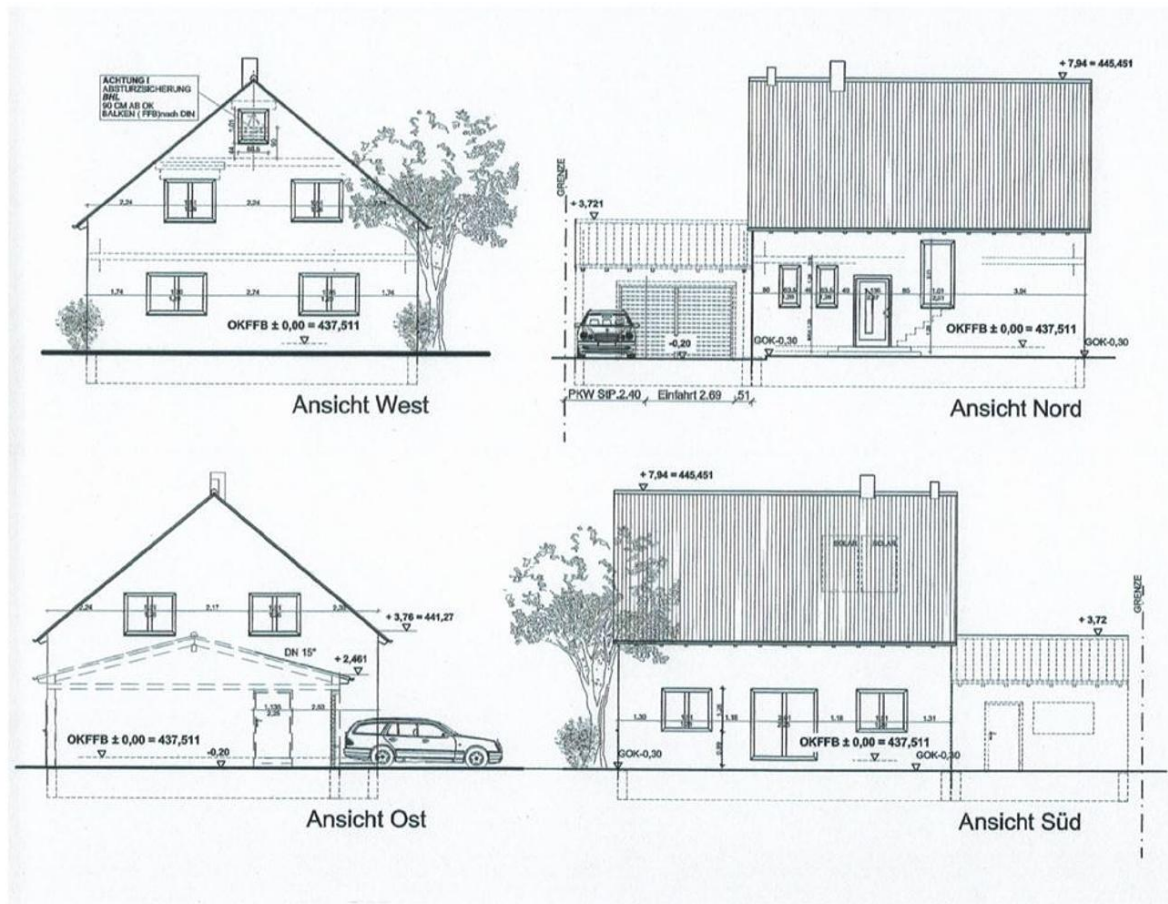


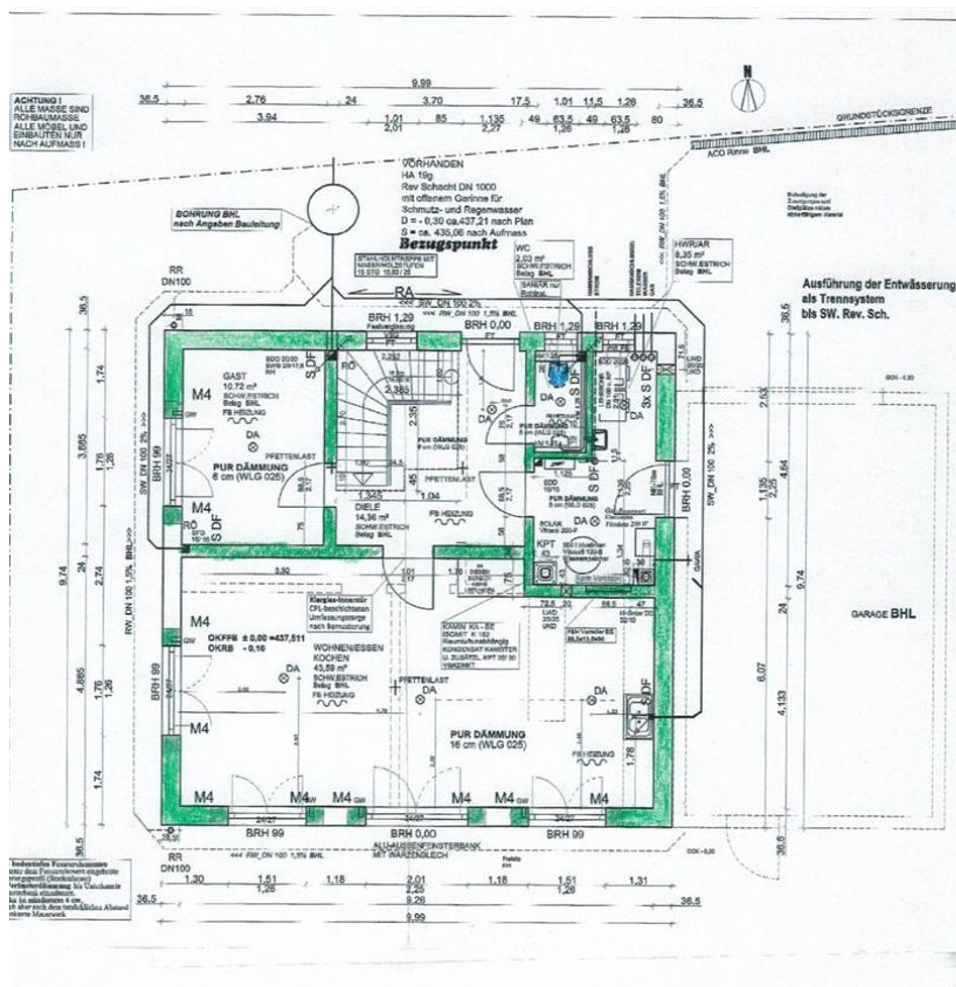


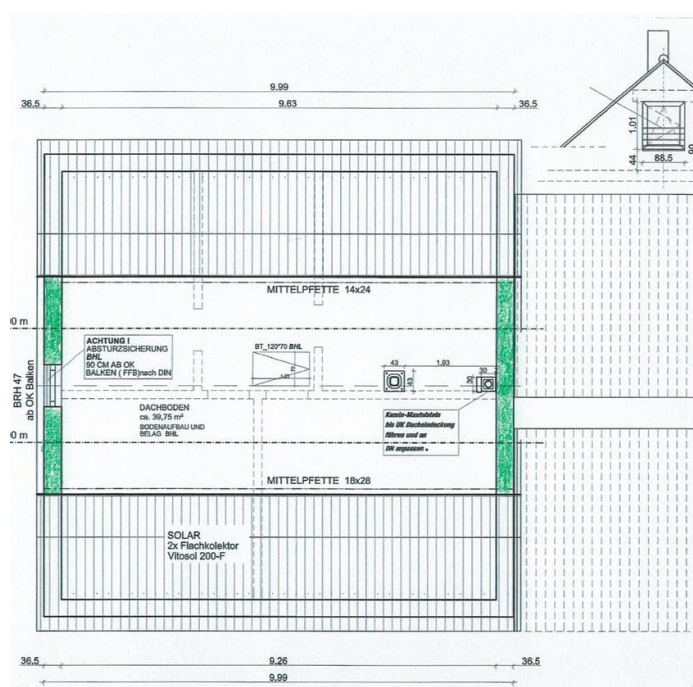
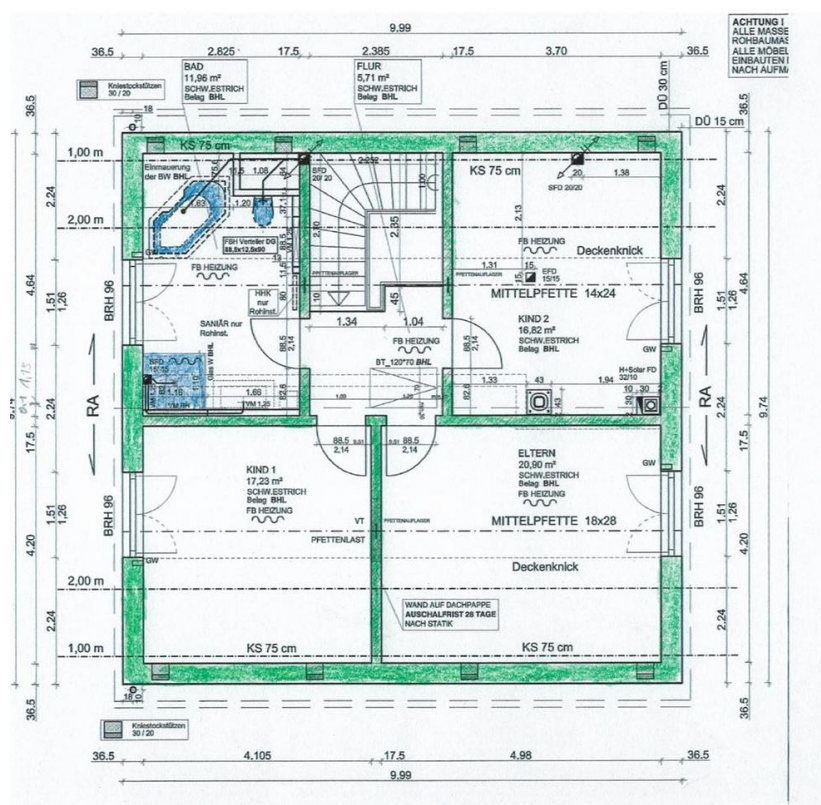














**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

**Wir sind für Sie da** – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

