90559 Burgthann / Mimberg

Ein Haus – viele Möglichkeiten – ein Zuhause für Generationen!



449.000 €
Kaufpreis

184 m²
Wohnfläche

592 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgth

Ihr Ansprechpartner

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG
Sabine Behringer
Tel.: 00499183930166
immobilien@raiba-burgthann.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	184 m²
Grundstücksfläche	592 m²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1966
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.10.2035
Baujahr (Haus)	1966
Endenergiebedarf	245.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein	
Gäste-WC	✓

Befeuerung	
Öl	✓

Breitbandzugang	
Technik	GLASFASER

Beschreibung zur Ausstattung

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1966 errichtet. Der überwiegende Teil des heutigen Gebäudes entstand durch einen umfangreichen An- und Aufbau im Jahr 1982/1984.

In den vergangenen Jahren wurden bereits einige wichtige Modernisierungen vorgenommen:

- Moderne, dreifach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertige Haustür mit einbruchhemmender Sicherheitsausstattung
- Photovoltaikanlage mit ca. 7,4 kWp
- Glasfaseranschluss bereits im Haus vorhanden
- Gedämmtes Dach aus dem Ausbaujahr 1984
- Ölheizung (Niedertemperaturheizung) aus dem Jahr 1982, die weiterhin betrieben werden darf und derzeit zuverlässig funktioniert

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:
- Wohnfläche: ca. 184 m²
- Grundstücksgröße: ca. 592 m²
- Ursprüngliches Baujahr: 1966
- Umfangreicher An- und Aufbau: 1982/1984
- Großzügiges Raumangebot auf mehreren Ebenen
- Zwei nahezu identisch aufgeteilte Wohnebenen
- Ausgebautes Dachgeschoss mit zwei zusätzlichen Räumen
- Vollständig unterkellert
- Balkon im Obergeschoss und überdachte Terrasse im Erdgeschoss

Attraktives Potenzial für zukünftige Modernisierungen:

Das Haus ist grundsätzlich bezugsfertig. Lediglich die Bodenbeläge können nach eigenem Geschmack erneuert werden. Die vorhandene Ölheizung aus dem Jahr 1982 funktioniert derzeit zuverlässig und kann weiterhin betrieben werden. Ein zukünftiger Heizungstausch lässt sich somit in Ruhe planen. Hierbei können je nach persönlicher Situation und gewähltem Heizsystem staatliche Fördermöglichkeiten, beispielsweise über die KfW-Heizungsförderung, interessant sein.

Beschreibung

Ein Haus für Generationen – großzügig wohnen, gemeinsam leben und Freiräume genießen!

Manche Häuser sind mehr als nur vier Wände – sie bieten Raum für gemeinsame Momente, persönliche Rückzugsorte und individuelle Wohnträume.

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit ca. 184 m² Wohnfläche auf einem 592 m² großen Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten: Ob als Zuhause für die Großfamilie, als Mehrgenerationenhaus oder als Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten – hier findet jeder seinen Platz und dennoch bleibt man unter einem Dach verbunden.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken, ein separates WC sowie einen großen Abstellraum, der sich auch ideal als Büro oder Arbeitszimmer eignet.

Über eine massive Steintreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dieses bietet eine nahezu identische Raumaufteilung und eignet sich hervorragend als eigenständige Wohneinheit. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der vom Schlafzimmer und Kinderzimmer aus zugänglich ist und einen schönen Blick in den Garten eröffnet.

Eine charmante Holzwendeltreppe führt ins ausgebaute Dachgeschoss mit zwei weiteren vielseitig nutzbaren Räumen .

Das Haus ist vollständig unterkellert. Hier erwarten Sie ein großer beheizter Hobbyraum, Lagerraum, Werkstatt, Heizungsraum und Waschkeller mit direktem Gartenzugang über eine Außentreppe. Ein weiteres Badezimmer mit WC und Badewanne ist ebenfalls vorhanden. Mit etwas Kreativität lässt sich hier sogar eine eigene kleine Wellnessoase mit Sauna und Ruhebereich verwirklichen.

Draußen genießen und entspannen:

Vom Wohnzimmer im Erdgeschoss gelangen Sie direkt auf die große überdachte Terrasse – ideal für gemütliche Frühstücke, gesellige Sommerabende und schöne Stunden mit Familie und Freunden. Der vollständig eingezäunte, pflegeleichte Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen.

Ein großzügiges Carport mit anschließender langer Garage rundet das Angebot ab. Neben Fahrzeugen finden hier auch Fahrräder, Gartengeräte und vieles mehr bequem Platz.

Ein Zuhause, das sich dem Leben anpasst!

Zwei nahezu eigenständige Wohneinheiten ermöglichen ein harmonisches Zusammenleben mit ausreichend Privatsphäre. Ob mehrere Generationen, eine große Familie oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses Haus bietet Ihnen zahlreiche Perspektiven.

Hier können Generationen zusammenwachsen, Kinder unbeschwert aufwachsen und gemeinsame Erinnerungen entstehen.

Entdecken Sie die Möglichkeiten und machen Sie dieses Haus zu Ihrem ganz persönlichen Zuhause!

Lage

Die Lage – naturnah wohnen und dennoch gut angebunden:
Das Haus befindet sich in Mimberg, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Burgthann im

beliebten Nürnberger Land. Hier verbindet sich angenehmes, eher dörflich geprägtes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Besonders das nahegelegene Mühlbachtal bietet schöne Möglichkeiten, dem Alltag zu entfliehen und die Natur direkt vor der Haustür zu genießen.

Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Infrastruktur der Gemeinde Burgthann. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Auch für Berufspendler ist die Lage interessant: Über die nahegelegene S-Bahn-Station Mimberg besteht eine Anbindung in Richtung Nürnberg und Neumarkt. Die Bundesstraße B8 sowie die umliegenden Autobahnen sorgen zusätzlich für eine gute Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg.

Eine Wohnlage, die das Beste aus zwei Welten vereint: ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Natur und Ruhe sowie die Nähe zu den städtischen Angeboten und Möglichkeiten.

Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.
Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.
Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).


Vom Wohntraum zum Wohnraum.
Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.
Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG









































