



## 90559 Burgthann

Tolles ZFH in Burgthann-Mimberg mit vielen Nutzungsmöglichkeiten!



**499.000 €**

Kaufpreis

**163 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**680 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Vicky Rothmund

Tel.: 0911/230-3242

[ic2cl849v7@internetanfrage109.firebaseio.com](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.firebaseio.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	680 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellendatum	15.07.2025
gültig bis	14.07.2035
Baujahr (Haus)	1964
Endenergiebedarf	213,30
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

### Allgemeine Infos

Nichtraucher	✓
--------------	---



## Zustand

Baujahr	1964
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

Die Immobilie wurde fortlaufend gepflegt und erneuert:

- Gasheizung umstellbar auf Wasserstoff 2023
- Kunststofffenster 1997, Kellerfenster einbruchsicher
- elektr. Rollos Wohnzimmer EG
- Fußbodenheizung Wohn-/Essbereich und Flur im EG
- Türen weiß im EG
- Glasfaser möglich



## Beschreibung

Das gepflegte Zweifamilienhaus wurde 1964 erbaut und bietet ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf das EG und DG.

Im Erdgeschoss befinden sich der Flur, Küche, Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse sowie das Kinderzimmer und der großzügige Wohn-/Eßbereich, ebenfalls mit Zugang zur Terrasse. Ein Ofenanschluss wäre im Wohn-/Eßbereich möglich. Das Tageslichtbad mit Wanne rundet das Raumangebot ab.

Das Dachgeschoss bietet ebenso eine Küche, ein Tageslichtbad mit Wanne sowie ein Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnzimmer. Vom Flur aus gelangt man über eine Treppe in den Spitzboden, welcher eine gute Raumhöhe besitzt und als zusätzlicher Wohnraum ausgebaut und genutzt werden könnte. Ein Raum ist ungedämmt, ein weiterer Raum ist bereits gedämmt.

Im Keller befinden sich die Waschküche, Trockenraum, Heizungsraum mit Werkstatt sowie ein Saunaraum mit Dusche & WC. Ein Partykeller, welcher beheizbar ist, bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Ein Vorratsraum ist ebenso vorhanden wie ein Ausgang in den Garten.

Im Außenbereich befinden sich eine überlange Garage mit KFZ-Grube, ein Schuppen für Fahrräder sowie ein Gartenhaus. Der Garten wurde liebevoll angelegt, das Herzstück ist ein großer Kirschbaum.

Die Immobilie ist sehr gepflegt und bietet viele Möglichkeiten. Ideal für eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten. Natürlich kann man auch eine Wohnung vermieten oder das komplette Objekt als Kapitalanlage nutzen!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns freuen, wenn Sie sich bei einem Besichtigungstermin vor Ort selbst von der Immobilie überzeugen lassen.

## Lage

Mimberg gehört zur Großgemeinde Burgthann, liegt aber geographisch näher an Schwarzenbruck. In Burgthann oder Schwarzenbruck finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Schulen. In Mimberg selbst befindet sich die S-Bahn-Station der Streckenverbindung Neumarkt – Nürnberg (S3), sowie eine Tankstelle, ein Kindergarten und eine Gaststätte.



























Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.



 Sparkasse  
Nürnberg