



## 90559 Burgthann / Mimberg

### Ideal für den Kapitalanleger



**485.000 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**332 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Iris Schafhausen  
Tel.: 004991811299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	332 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

#### Zustand

Baujahr	1993
---------	------

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	485.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1993
----------------	------

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
--------------	-----------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

Hervorragend für den Kapitalanleger präsentiert sich diese Doppelhaushälfte in absolut ruhiger Lage im Ortsteil Mimberg der Gemeinde Burgthann.

Das Wohnhaus ist seit 2009 gut vermietet und zeigt ein gepflegtes und charmantes Dasein im Innen- als auch im Außenbereich.

Dabei ist die Doppelhaushälfte klassisch geschnitten. Ein großes Wohnzimmer mit Essbereich liegt geschützt Richtung Garten, der einen ruhigen und weitreichenden unverbaubaren Ausblick bietet.

Die Küche ist separat und bietet sogar Platz, auf Wunsch einen kleinen Essbereich zu stellen.

Ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC ergänzen die Etage.

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss sind großzügig strukturiert. Sowohl Eltern- als auch Kinderzimmer können wunderbar möbliert werden und bieten reichlich Fläche für individuelle Stellmöglichkeiten. Das großzügige Bad ist neutral ausgestattet und mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC ebenfalls gut platziert.

Pluspunkt ist der ausgebaute Spitzboden. Ideal als Arbeitszimmer oder für den Teenager kann das Geschoss multifunktional genutzt werden.

Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Genügend Platz für Technik, Hobby und Vorrat ergänzen sich die Räume ideal für Dies & Das.

Eine Garage schließt sich dem Wohnhaus an.

## Lage

Die Großgemeinde Burgthann zählt mit ihren sieben Ortsteilen rund 11.000 Einwohner.

Eingebettet zwischen Schwarzachtal und Brentenberg, zwischen Frankenalb und Jura, ist ein großer Teil der Gemeindefläche mit Wald bedeckt und macht sie schon allein von der Natur her zu einer sehr reizvollen Landschaft. Burgthann ist eine Gemeinde, die das Moderne mit dem Traditionellen verbindet.

Sommer wie Winter ist die Gemeinde der Natur gewidmet: Ob Wanderungen, das beliebte Ausflugsziel Treidelschiff Elfriede, Schlittschuhfahren oder Loipen für Langlaufski im Winter – Freizeitvergnügen gibt es direkt vorm Haus.

Vor allem bietet sie eine gute Infrastruktur. Hervorragend ist die verkehrstechnische Anbindung an die A3, A6 und A9. Mit diversen Buslinien und seinen drei modernen Bahnhöfen in Mimberg, Burgthann und Oberferrieden ist sie gut an den regionalen Zugverkehr von Nürnberg nach Neumarkt angebunden – mit dem Fahrrad entlang des Ludwig-Donau-Main-Kanals in rund 15 Minuten erreichbar.

Der Ortsteil Mimberg mit ca. 1.700 Einwohnern liegt knapp 2,8 km vom Gemeindezentrum Burgthann entfernt.















