



## 90559 Burgthann

Attraktives Dreifamilienhaus in ruhiger Waldrandlage - solide Rendite und Entwicklungspotenzial



**Vom Wohntraum zum Wohnraum.**  
Morgen kann kommen.  
Wir machen den Weg frei.

**699.000 €**

Kaufpreis

**287 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**953 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

immobilien@raiba-burgthann.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	287 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	953 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2

### Zustand

Baujahr	1976
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
Kaufpreis / qm	2.435,54 €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionswert	Kautionswert

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	15.07.2022
gültig bis	14.07.2032
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	69
Primär-Energieträger	Erdgas



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas



## Beschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen im idyllischen Ortsteil Ezelsdorf bei Burgthann erwartet Sie ein Zuhause, das weit mehr ist als eine reine Kapitalanlage es ist ein Ort mit Charakter, Geschichte und Zukunft. Eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet direkt am Waldrand, vereint dieses gepflegte Dreifamilienhaus naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die S-Bahn. Hier verbinden sich Lebensqualität und solide Rendite auf besonders harmonische Weise.

Das im Jahr 1976 errichtete Anwesen erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von 953 Quadratmetern und bietet insgesamt rund 287 Quadratmeter Wohnfläche. Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre dieses Hauses ein Gefühl von Beständigkeit, Geborgenheit und sorgfältiger Pflege, das sich durch alle drei Wohneinheiten zieht.

Im Erdgeschoss befindet sich eine charmante, seit 2001 zuverlässig vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit 87 Quadratmetern. Ein großzügiger Eingangsbereich heißt Bewohner und Gäste willkommen, während das helle Wohnzimmer mit Kaminofen zum Mittelpunkt des Wohnens wird. Von hier aus öffnet sich der Zugang zur sonnigen Südterrasse ein geschützter Rückzugsort, umgeben von gewachsenem Grün, der Privatsphäre und Ruhe garantiert. Die durchdachte Raumaufteilung mit separatem Schlaf- und Kinderzimmer sowie einem modernisierten Tageslichtbad schafft ein behagliches Zuhause, das seit vielen Jahren geschätzt wird.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine weitere, ebenfalls langfristig vermietete Wohnung mit 113 Quadratmetern und vier Zimmern. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit nahezu 40 Quadratmetern, der durch seinen Zugang zum Balkon eine luftige Weite vermittelt. Eine separate Küche, eine einladende Diele mit Gäste-WC sowie drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ein Wohnkonzept, das Funktionalität und Komfort ideal vereint. Auch hier zeigt sich die Beständigkeit eines zuverlässigen Mietverhältnisses seit 1998 ein wertvoller Faktor für Kapitalanleger.

Ein besonderes Highlight offenbart sich im Dachgeschoss: Die dritte Wohneinheit mit 87 Quadratmetern wurde erst 2001 ausgebaut und vom Eigentümer selbst genutzt. Entsprechend hochwertig und liebevoll präsentiert sich diese Wohnung heute. Große Fensterfronten lassen viel Licht herein und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche lädt zum Verweilen ein, während der Kaminofen für wohlige Wärme sorgt. Die Dachterrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen wunderbaren Platz, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Diese Einheit eröffnet Ihnen als Käufer maximale Flexibilität ob zur Eigennutzung oder als zusätzliche Einnahmequelle.

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine Aufteilung, sondern auch durch zahlreiche Modernisierungen und eine solide Ausstattung. Dreifachverglaste Kunststofffenster in Erd- und Obergeschoss (2015/2016), gedämmte Fassade (2005), eine effiziente Gasheizung aus dem Jahr 2016 mit Energieeffizienzklasse B sowie ein vorhandener Glasfaseranschluss unterstreichen die nachhaltige Qualität der Immobilie. Die Dachgeschosswohnung ist durch den Ausbau ebenfalls gut gedämmt und technisch auf einem modernen Stand.

Ergänzt wird dieses attraktive Gesamtbild durch eine Garage, ein Doppelcarport sowie einen großzügigen, vierteiligen Gartenschuppen mit Holzlager. Der liebevoll angelegte Garten wird von den Mietern gepflegt und spiegelt die besondere Wertschätzung wider, die diesem Zuhause entgegengebracht wird.

Für Kapitalanleger eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit: Bei vollständiger Vermietung lassen sich jährliche Mieteinnahmen von rund 28.800 Euro erzielen eingebettet in eine stabile Mieterstruktur und eine Lage, die auch langfristig gefragt bleibt. Gleichzeitig bietet das freie Dachgeschoss die Chance, selbst Teil dieses besonderen Ortes zu werden.

Dieses Dreifamilienhaus ist mehr als eine Investition es ist ein gewachsenes Zuhause mit Seele, das



Sicherheit, Perspektive und Lebensqualität auf einzigartige Weise verbindet.

## Lage

Die Lage dieses Hauses unterstreicht seinen besonderen Charakter auf eindrucksvolle Weise. In einem gewachsenen, angenehm ruhigen Wohngebiet von Ezelsdorf einem charmanten Ortsteil von Burgthann gelegen, genießen Sie hier eine seltene Kombination aus naturnahem Rückzug und alltagstauglicher Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, wenig Verkehr und einer wohltuenden Gelassenheit, die man bereits beim Ankommen spürt. Direkt angrenzend eröffnet sich der Wald, der zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Durchatmen einlädt ein echtes Privileg für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Trotz dieser idyllischen Zurückgezogenheit sind die Wege kurz: Die S-Bahn ist bequem zu Fuß erreichbar und verbindet Sie zuverlässig mit der Metropolregion rund um Nürnberg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine hohe Wohnqualität sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer.

Diese Lage vereint, was heute besonders gefragt ist: Ruhe, Natur und gleichzeitig eine gute Anbindung. Ein Umfeld, das Beständigkeit verspricht und die Attraktivität dieser Immobilie nachhaltig sichert.

## 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.

















































