



## 90559 Burgthann

Ein Ort voller Geschichte - mit Platz für Ihre Zukunft



**Vom Wohnraum  
zum Wohnraum.**

**Morgen  
kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.

**520.000 €**

Kaufpreis

**138 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1531 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

 **Raiffeisenbank**  
Oberferrieden-Burgthann

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 

### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

Sabine Behringer

Tel.: 00499183930166

[immobilien@raiba-burgthann.com](mailto:immobilien@raiba-burgthann.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	138 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.531 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	520.000 €
Aussen-Courtage	1,75 inklusive

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.06.2035
Baujahr (Haus)	1900
Primär-Energieträger	HOLZ
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	373.60



## Ausstattung

### Heizungsart

Ofen ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert zum Teil



## Beschreibung

Versteckt im malerischen Ortsteil Mimberg der Gemeinde Burgthann liegt ein Anwesen, das mehr ist als nur ein Haus – es ist ein Stück gelebte Geschichte. Erbaut um 1900, mit viel Liebe in den 90er Jahren renoviert, lädt dieses charmante Bauernhaus im Landhausstil dazu ein, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Es wartet auf Menschen mit Herz, Vision und einer Sehnsucht nach dem Ursprünglichen.

Bereits beim Betreten spürt man den besonderen Zauber dieses Ortes. Die handgeschnitzten Echtholzläden erzählen vom handwerklichen Stolz vergangener Generationen, der kunstvolle Türklopfer begrüßt mit seiner verspielten Figur fast wie ein altes Familienmitglied.

Im Inneren trifft rustikaler Charme auf nostalgischen Landhausstil: Sichtbares Fachwerk, warme Holzdecken, Sandsteinwände im Badezimmer und im Obergeschoss. Jedes Detail atmet den Geist vergangener Zeiten. Das Erdgeschoss beherbergt Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, ein Gästezimmer sowie ein Büro - großzügig und dennoch heimelig. Im Obergeschoss finden sich drei weitere Zimmer, von denen aus ein Zugang zum ausgebauten Spitzboden möglich ist – ein Ort wie gemacht für Träume unter dem Dach. Ein kleiner Felsenkeller ist vom Flur aus begehbar und eignet sich hervorragend für Vorräte.

Die Beheizung erfolgt aktuell über Öl und liebevoll gepflegte Holzeinzelöfen, eine zentrale Wärmeversorgung ist jedoch bereits vorbereitet – ein komfortables Detail für Ihre zukünftige Sanierung.

Das Grundstück ist ein weiteres Highlight: Über 1.500 m<sup>2</sup> voller Möglichkeiten. Alte Bäume säumen den weitläufigen Garten, in dem ein Gartenhaus aus Lärchenholz, eine Garage mit Schuppenanbau, ein Carport sowie ein zusätzlicher Anbau aus dem Jahr 1956 (ideal für Gartengeräte) Platz finden. Vielleicht sehen Sie hier schon Ihr Gemüsebeet, ein Spielhaus, Hühner im Morgenlicht – oder das Fundament für ein weiteres Einfamilienhaus, denn eine Bebauung des hinteren Grundstücksteils ist (nach Rücksprache mit dem Bauamt) denkbar.

Die Statik des Dachstuhls verdient einen prüfenden Blick – eventuell haben sich Fraßspuren eingenistet. Doch was ist ein altes Haus anderes als ein ehrliches Gegenüber mit Charakter und Patina?

Ob als liebevoll saniertes Zuhause mit großem Gartenparadies, als Generationenprojekt mit Neubaupotenzial oder als Refugium mit viel Raum für Kreativität: Dieses Anwesen schenkt nicht nur Möglichkeiten – es berührt das Herz.

Wenn Sie mehr über dieses Schmuckstück wissen möchten, dann zögern Sie nicht und stellen Sie gleich eine Kontaktanfrage.

## Lage

Mimberg ist ein idyllischer Ortsteil von Burgthann – eingebettet in sanfte Hügel, umgeben von Wäldern und Feldern, die zum Spazieren, Radfahren und Innehalten einladen. Die Burgthanner Straße ist ruhig, geprägt von gewachsener Nachbarschaft und gepflegter Dorfstruktur. Hier begrüßt man sich noch auf der Straße.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Der S-Bahnhof Mimberg ist fußläufig erreichbar und bringt Sie in ca. 20 Minuten bequem nach Nürnberg. Auch mit dem Auto sind Sie schnell auf der A3 oder A9 – ideal für Pendler oder alle, die ländliche Ruhe und städtische Nähe miteinander verbinden möchten.



Die Umgebung bietet zudem eine gute Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Zeit erreichbar, sodass der tägliche Bedarf problemlos gedeckt werden kann. Das begehrte Wohngebiet zeichnet sich durch eine ruhige, aber dennoch sehr gut erschlossene Lage aus, in der sich sowohl junge Familien als auch Berufspendler gleichermaßen wohlfühlen können.

Für Freizeit- und Sportbegeisterte gibt es zahlreiche Möglichkeiten in der Umgebung, sei es im Grünen oder in den nahegelegenen Sporteinrichtungen. Gleichzeitig ist das Zentrum von Nürnberg gut erreichbar, sodass man sowohl die Ruhe des ländlichen Lebens genießen als auch die Annehmlichkeiten der Stadt nutzen kann.

Die Lage bietet also das perfekte Gleichgewicht zwischen Naturnähe und guter Verkehrsanbindung, was sie zu einem besonders attraktiven Standort für Menschen macht, die ein ruhiges, aber gut angebundenes Zuhause suchen.

## **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 beträgt 1,785 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Der Verkäufer bezahlt eine Provision in Höhe von 1,785 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis.

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



Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.

Morgen  
kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG



































