



## 90559 Burgthann

# Wohnen mit Herz und Seele - Ihr neues Zuhause in Oberferrieden



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**

Freuen Sie sich auf den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG



**425.000 €**

Kaufpreis

**146 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**839 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**Raiffeisenbank**  
Oberferrieden-Burgthann

### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66  
sabine.behringer@raiba-

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 146 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 839 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 7                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |

### Preise & Kosten

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Kaufpreis       | 425.000 €     |
| Kaufpreis / qm  | 2.910,96 €    |
| Innen-Courtage  | 3,570 % €     |
| Aussen-Courtage | 3,570 %       |
| Kautionsstext   | Kautionsstext |



## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 07.08.2025  |
| gültig bis           | 06.08.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1974        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 232.8       |
| Primär-Energieträger | Heizöl      |
| Wertklasse           | G           |

## Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1974 |
|---------|------|



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Öl ✓



## Beschreibung

Stellen Sie sich vor, wie Sie jeden Morgen von der sanften Morgensonne geweckt werden, die durch die großen Fenster Ihres liebevoll gepflegten Einfamilienhauses strahlt. Eingebettet in die Ruhe und Harmonie einer der schönsten Gegenden Oberferriedens, erwartet Sie hier ein Zuhause, das Geborgenheit und Lebensfreude ausstrahlt.

Dieses charmante Haus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen plus Vollkeller und bietet Raum für Ihre ganz persönlichen Träume. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Flur, der den Blick auf das Herzstück des Hauses freigibt: das offene, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Westterrasse. Hier können Sie gemütliche Stunden verbringen, während der Blick über den großen, gepflegten Garten mit altem Baumbestand und blühenden Obstbäumen schweift ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Familien.

Die angrenzende, moderne Einbauküche mit Durchreiche ins Esszimmer macht das Kochen zum Genuss und lässt Raum für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Erdgeschoss wird durch ein großzügiges Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer im authentischen Retro-Charme der 70er Jahre mit Doppelwaschbecken, Badewanne und separater Dusche sowie ein charmantes Arbeitszimmer komplettiert perfekt für Homeoffice oder kreative Momente.

Über die edle Marmortreppe gelangen Sie ins ausgebauten Dachgeschoss, das mit vier weiteren Zimmern viel Platz für Kinder, Gäste oder ein Arbeitszimmer bietet. Das große Zimmer mit Zugang zum Balkon eröffnet zudem wunderbare Ausblicke ins Grüne und die Möglichkeit, den Tag mit einem Kaffee in der Stille zu beginnen. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Haus auch ideal als Zweifamilienhaus.

Der voll unterkellerte Bereich bietet vielseitigen Raum von Hobbyraum, Heizungskeller bis hin zum großzügigen Waschkeller. Die moderne Ölheizung (2004) sorgt für wohlige Wärme, während die Garage mit Carport zusätzlichen Schutz für Ihre Fahrzeuge und Fahrräder bietet.

Dieses Zuhause verbindet den Charme der 70er Jahre mit der lebendigen Energie eines gepflegten Hauses, das bereit ist, Ihre Geschichte zu schreiben. Hier in Oberferrieden genießen Sie eine ruhige, naturnahe Lage, die gleichzeitig kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Schulen bietet.

Lassen Sie sich von diesem liebevollen Zuhause verzaubern und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Ihr neues Leben in Oberferrieden wartet auf Sie!

Objektausstattung:

- moderne Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten
- Garage mit zusätzlichem Fahrradraum
- Carport (ca. 6 Jahre alt)
- Ölzentralheizung (von 2004) --> es befinden sich aktuell noch etwa 5.000 Liter Heizöl darin
- Holzfenster (2-fach-verglast)
- Balkon auf der Südseite
- Terrasse auf der Westseite mit Markise
- voll unterkellert
- großer Garten mit Obstbäumen, Gewächshaus und Gartenhaus (alles im Preis inbegriffen)

## Lage

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Oberferrieden.



Oberferrieden ist ein Ortsteil der Gemeinde Burgthann im Nürnberger Land und liegt zwischen Neumarkt (ca. 12 km) und Nürnberg (ca. 30 km).  
Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen befinden sich in der Nähe.  
Metzger, Bäcker, Gasthof, Grundschule und Kindergarten und Spielplatz sind direkt im Ort in nur 2-3 Gehminuten zu erreichen.  
Zur S-Bahn gelangen Sie zu Fuß in nur 10 bis 15 Minuten, ebenso wie zu diversen Supermärkten.

Auch der Freizeitwert wird hier sehr hochgehalten. Sie finden wunderschöne Rad- und Wanderwege durch Wiese, Feld und Wald ab Haustür, und am Ludwig-Donau-Main-Kanal entlang.

## **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 Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren)



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**

Wir machen den Weg frei.







































