



90559 Burgthann

ZFH mit Ausbaupotential in Burgthann Ezelsdorf mit Garten und Garage



355.000 €

Kaufpreis

134 m²

Wohnfläche

520 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Vicky Rothmund

Tel.: 0911 230-3242

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	134 m²
Grundstücksfläche	520 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	21.08.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	355.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.08.2026
gültig bis	01.08.2036
Baujahr (Haus)	1965
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	258,90



Zustand

Baujahr	1965
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	teilsaniert



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die Immobilie wurde fortlaufend renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Ca. 1990 2-fach verglaste Kunststofffenster

Ca. 1994 Gaszentralheizung

Ca. 2000 Elektroleitungen im EG teilweise erneuert

Ca. 2005 Dacheindeckung

2019:

Brauchwasserrohre im ganzen Haus erneuert, getrennte Wasseruhren für EG und OG, Anschlüsse für Waschmaschinen im Keller installiert

2020:

Elektroinstallation OG erneuert, alle Wände im OG neu verputzt, Einbau von Kunststoffrollen Isolation der Rollläden

2021:

neuer Bodenbelag im EG und OG

2022:

Terrasse erneuert

2024:

Kellerdecke gegen Kälte isoliert



Beschreibung

Die DHH wurde 1965 als ZFH erbaut und bietet zwei Wohnungen mit jeweils ca. 67 m² Wohnfläche und 3 Zimmern.

Beide Wohnungen besitzen denselben Grundriss, vom Flur aus gelangt man in das Wohnzimmer mit großem überdachten Balkon, im Erdgeschoss mit Terrasse und Zugang zum Garten. Ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, nutzbar als Kinderzimmer oder Esszimmer sowie die Küche und das Tageslichtbadezimmer mit Wanne.

Das Dachgeschoss ist zum Ausbau vorbereitet und bietet eine Diele sowie 2 große Räume. Hier kann man toll eine weitere Wohnung erschaffen.

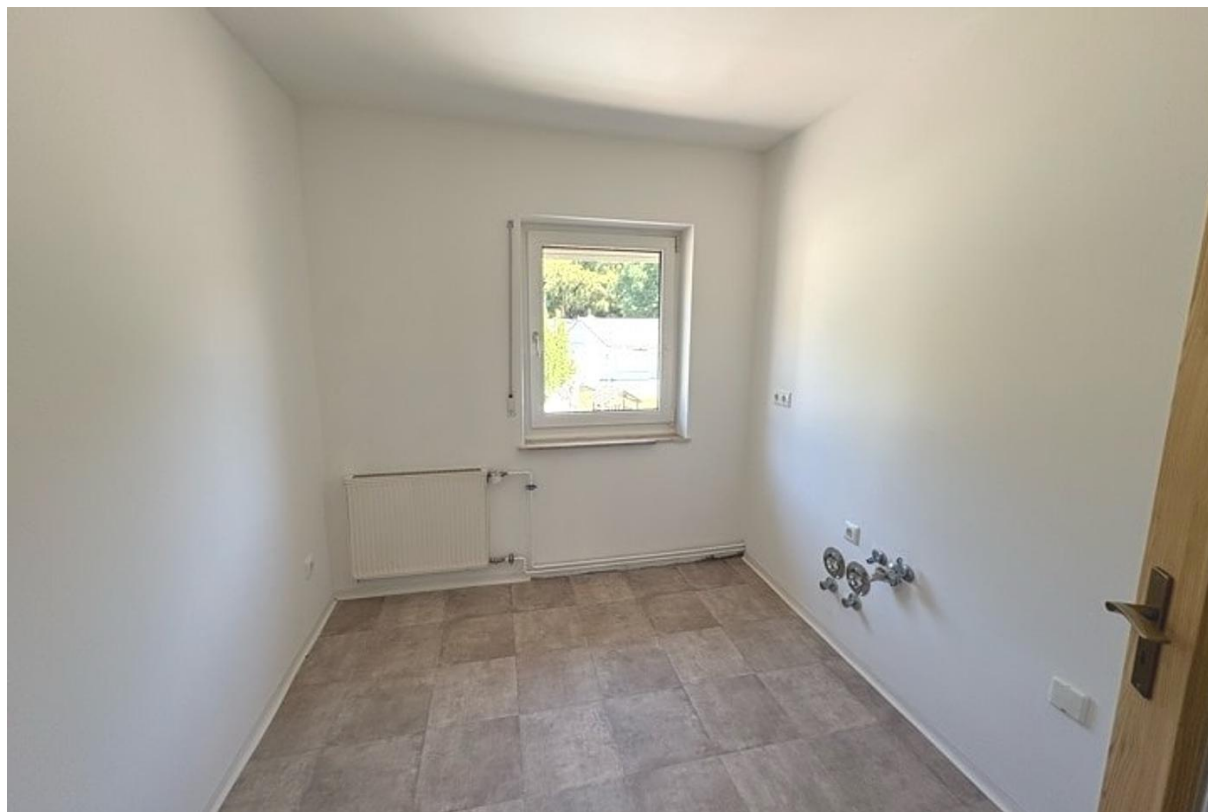
Die Immobilie ist voll unterkellert. Jeweils ein Kellerraum für die zwei Wohnungen stehen hier zur Verfügung, ebenso eine Werkstatt und ein Waschraum. Der Heizungsraum rundet das Raumangebot ab. Eine PV Anlage mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren ist vorhanden. Die Einspeisevergütung liegt bei 46,75 Cent pro Kilowattstunde. Die Stromerzeugung beläuft sich zwischen 5700 und 6300 kWh. Ein toller Garten, die Garage sowie ein angrenzender massiver Schuppen gehören zur Immobilie dazu.

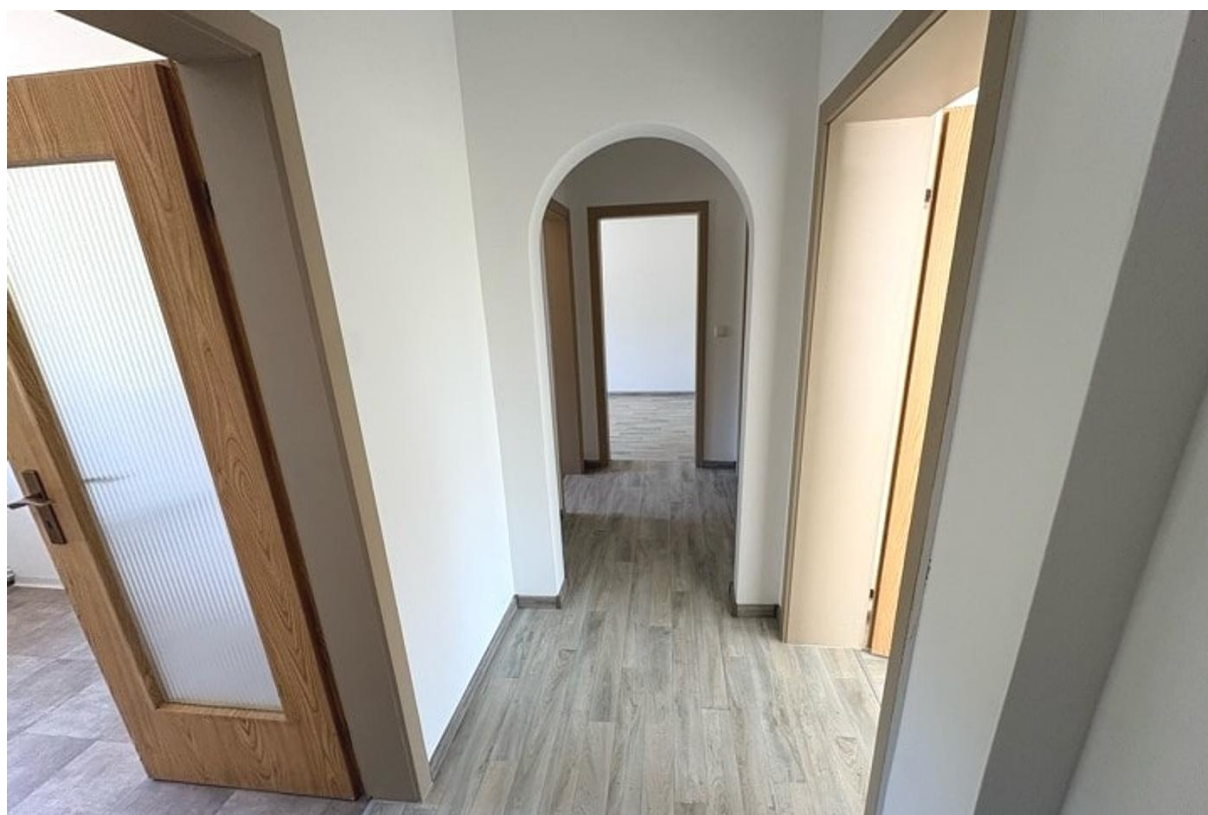
Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet für 647 € kalt pro Monat, zzgl. 20 € für die Garage. Die Wohnung im Obergeschoss steht leer und kann sofort genutzt werden. Das Dachgeschoss ist zum Ausbau vorbereitet.

Lage

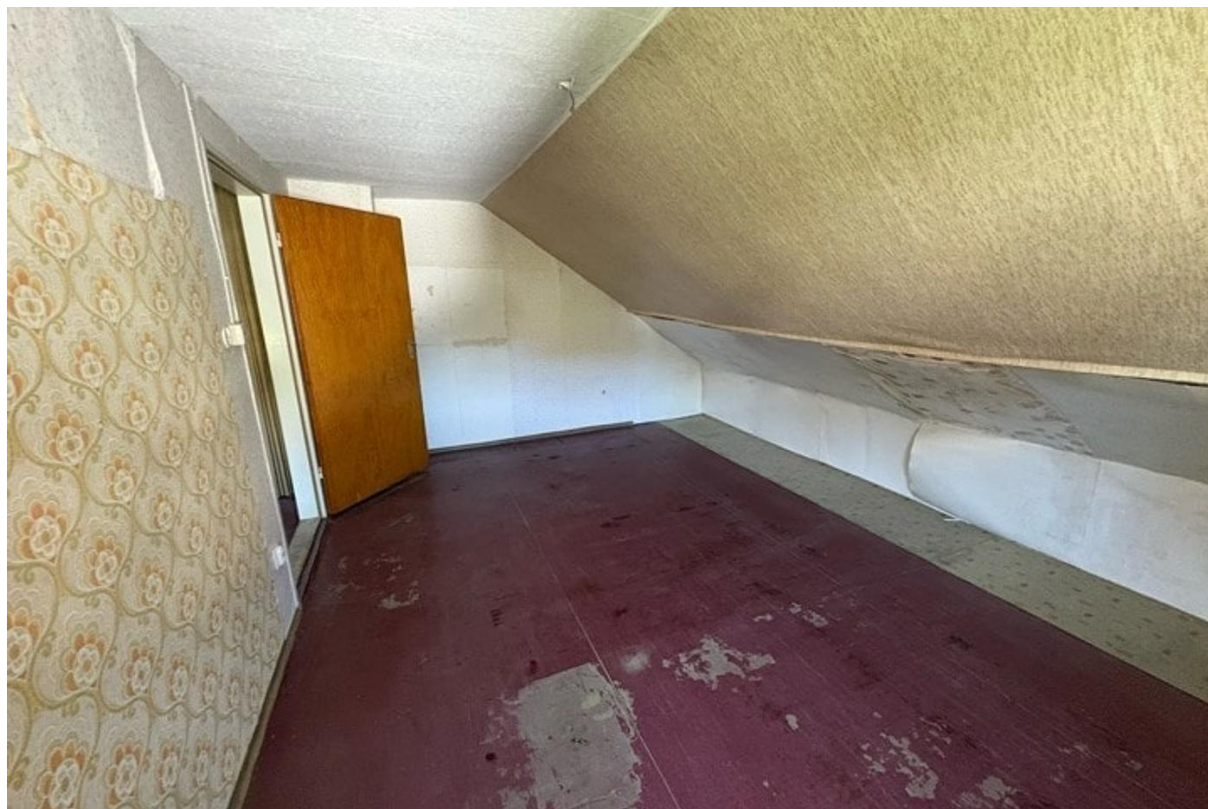
Ezelsdorf zählt zur Großgemeinde Burgthann im südlichen Landkreis von Nürnberg. Burgthann verfügt über Schulen und Kindergärten, ärztliche Versorgung und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ezelsdorf verfügt über einen S-Bahnanschluss und eine Schule. Unweit im Gewerbegebiet finden Sie große Supermarktketten. Über die B 8 gelangt man über Feucht schnell zu den gängigen Autobahn-Anschlussstellen und dem Frankenschnellweg nach Nürnberg.



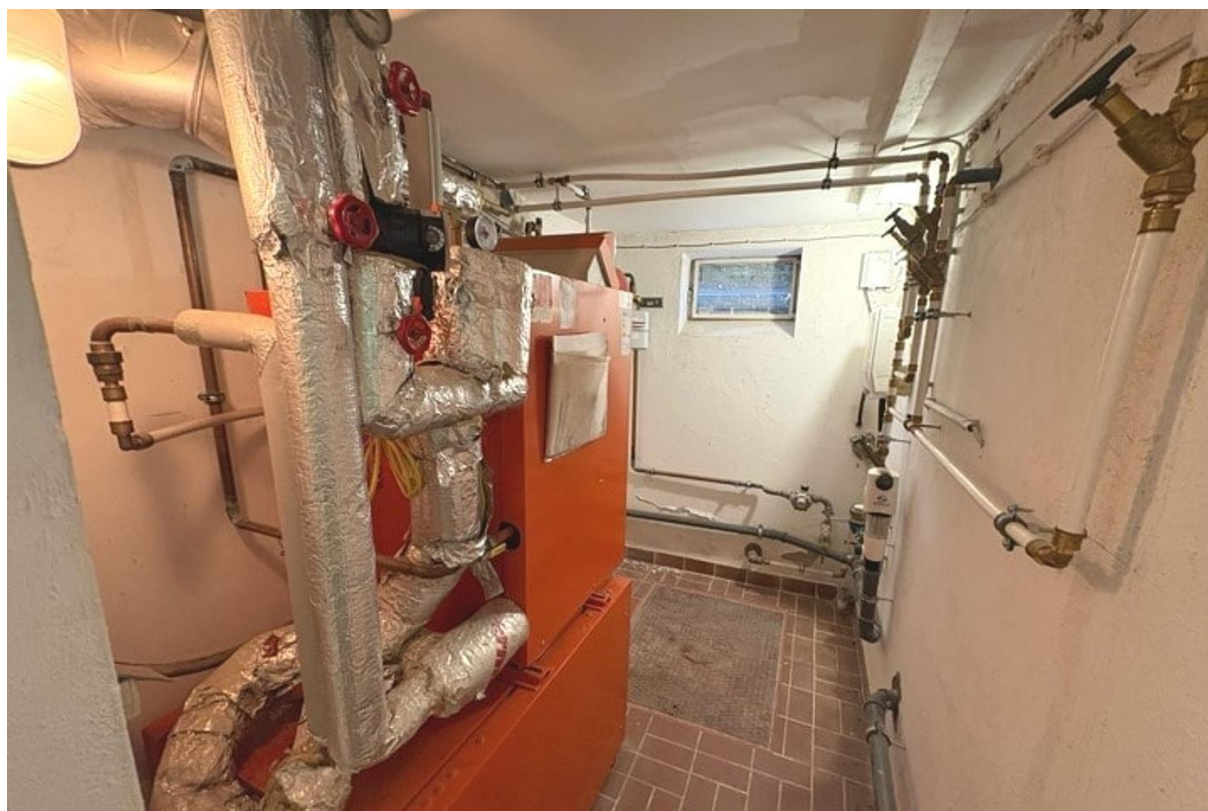


























Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

