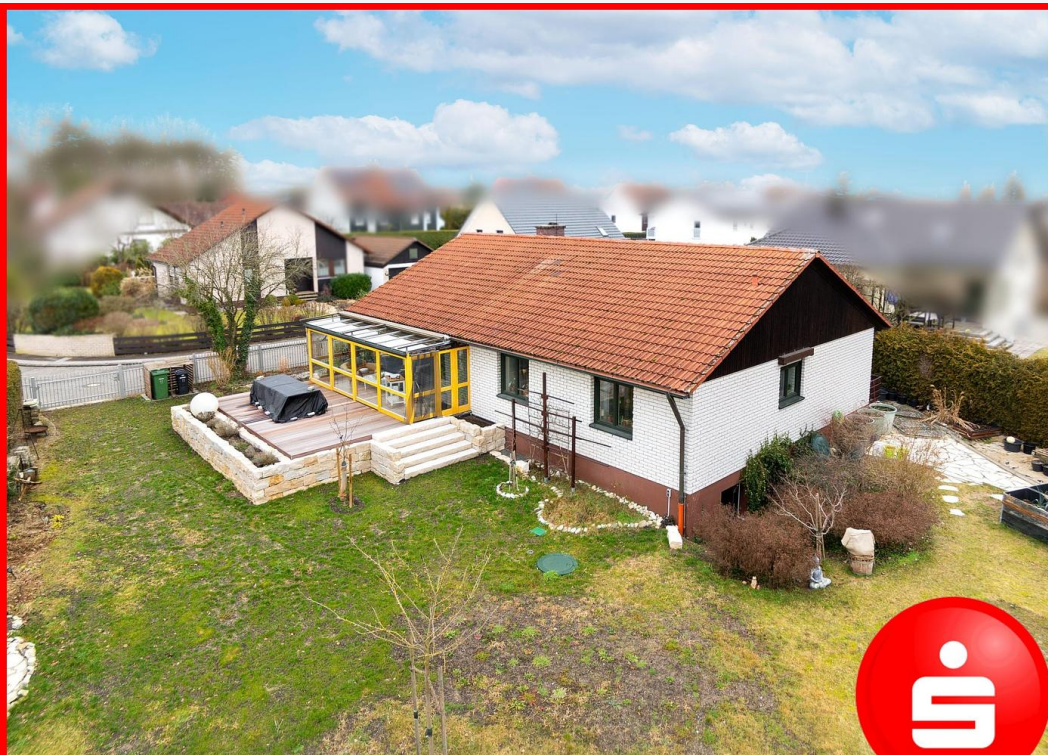




## 90559 Burgthann

# Sanierter Bungalow mit großem Garten in Burgthann OT Unterferrieden



**749.000 €**

Kaufpreis

**135 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1122 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Vicky Rothmund

Tel.: 0911/230-3242

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.122 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
separate WCs	1
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1982
letzte Modernisierung	2020
Zustand	vollsanziert
Verkaufstatus	offen
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.01.2024
gültig bis	20.01.2034
Baujahr (Haus)	1982
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	49,60
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	A



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuering

Elektro	✓
---------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage

2020 wurde der Bungalow saniert:

- Pölloth Maß-Küche
- Maßgefertigte Höhbauer Holz-Aluminium Fenster mit 3-fach Verglasung
- Höhbauer Infinia Holz Haustüre mit Einbruchschutz
- Hochwertige Boden-Fliesen mit Holz- oder Terrakotta-Optik
- Bäder
- Elektrik und Beleuchtung im Erdgeschoss
- Dachbodendämmung
- Ofen mit Wassertasche für Warmwassernutzung
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss, Untergeschoss und Wintergarten
- Wärmepumpe
- z. T. elektrische Rollos
- Terrasse mit Naturbruchsteinen eingefasst und mit Bankirai Holzdielen belegt
- Verlegung der Gartenbewässerung mit Zisterne
- Komplette Umzäunung des Grundstücks



## Beschreibung

Der Bungalow wurde 1982 massiv gebaut und 2020 saniert. Das Grundstück bietet 1122 m<sup>2</sup> mit einem tollen Garten und vor allem einem unverbaubaren Blick in die Natur!

Die Immobilie bietet ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit Garderobe. Auf der rechten Seite befindet sich das Gäste-WC. Die große offene und moderne Küche mit Essbereich und Ofen bilden das Herzstück, der beheizte Wintergarten dient als Wohnzimmer mit Blick in den Garten, von hier gelangen Sie auf die großzügige Terrasse. Auf der anderen Seite des Flurs befinden sich die privaten Räume wie Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer. Ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche rundet das Raumangebot ab. Im Keller befinden sich der Heizungsraum, ein großer Hobbyraum sowie ein Wellnessraum mit Sauna und Dusche. Angrenzend befindet sich der Waschraum mit Dusche und Zugang nach außen.

Im Außenbereich bietet eine Doppelgarage mit elektrischem Tor Platz für zwei Autos. Ein überdachter Freisitz grenzt an die Garage an. Der Garten wurde von einem Landschaftsgärtner gestaltet und bietet zwei Gewächshäuser, Obstbäume (u.a. Kirsch, Apfel, Pfirsich, Birne, Walnuss) und eine wunderschöne Magnolie. Ein Spielparadies für Kinder mit ausreichend Platz! Auch Selbstversorgern bietet das Grundstück viel Entfaltungsmöglichkeiten zur Verwirklichung eines nachhaltigen Lebensstils.

Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist vorhanden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Video-Rundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

Eingebettet zwischen Schwarzachtal und Brentenberg, zwischen Frankenalb und Jura liegt die heutige Großgemeinde Burgthann. Unterferrieden ist seit 1972 ein Ortsteil der Großgemeinde und liegt an der Grenze zur Oberpfalz - in der Nähe der "Europäischen Wasserscheide". Burgthann bietet eine gute Infrastruktur. Es gibt eine verkehrstechnisch hervorragende Anbindung an die A3, A6 und A9. Mit diversen Buslinien und seinen drei Bahnhöfen in Mimbberg, Burgthann und Oberferrieden ist man gut an den regionalen Zugverkehr von Nürnberg nach Neumarkt angebunden. Geschäfte des täglichen Bedarfs im nahegelegenen Gewerbegebiet in Oberferrieden, ein Kindergarten oder die Marien-Kirche, S-Bahnanschluss sowie eine kurze Verbindung über die B8 sowohl nach Neumarkt oder nach Feucht sind einige der Vorzüge von Burgthann und Unterferrieden.

## Sonstige Angaben

Die Immobilie wird nach Absprache frei.





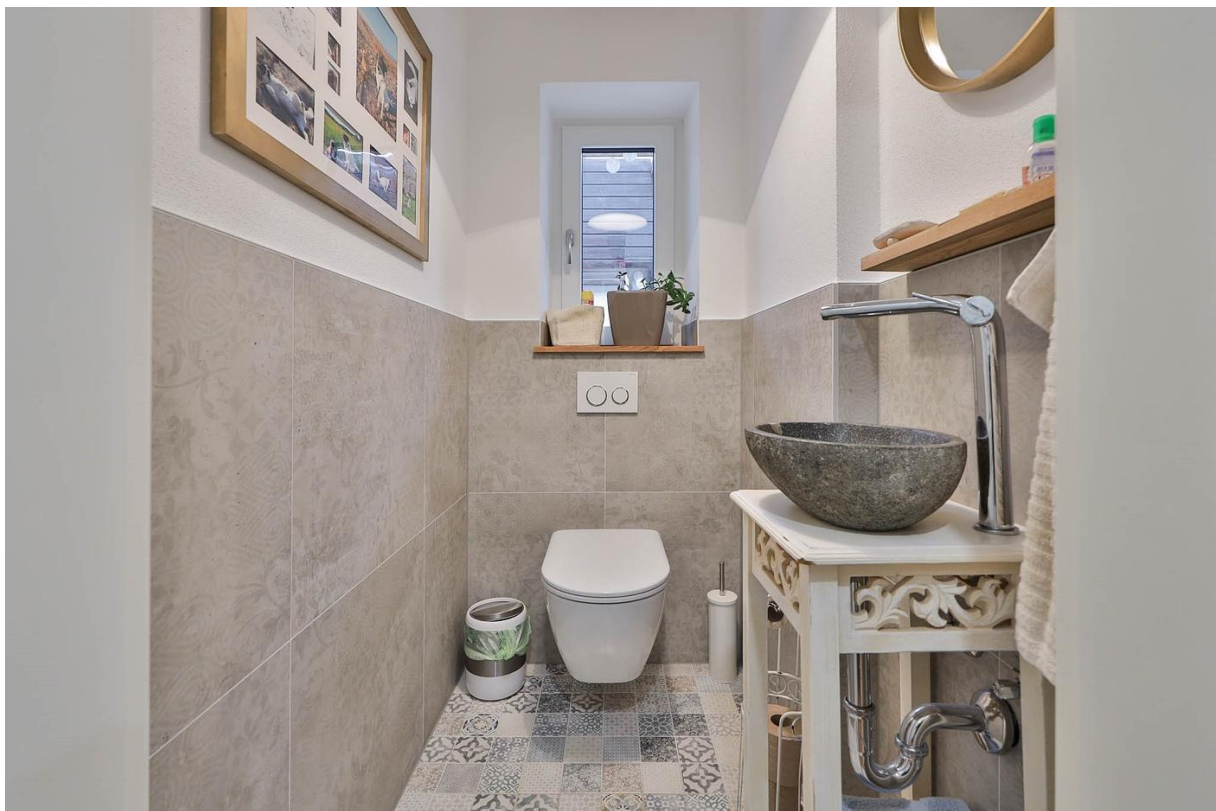


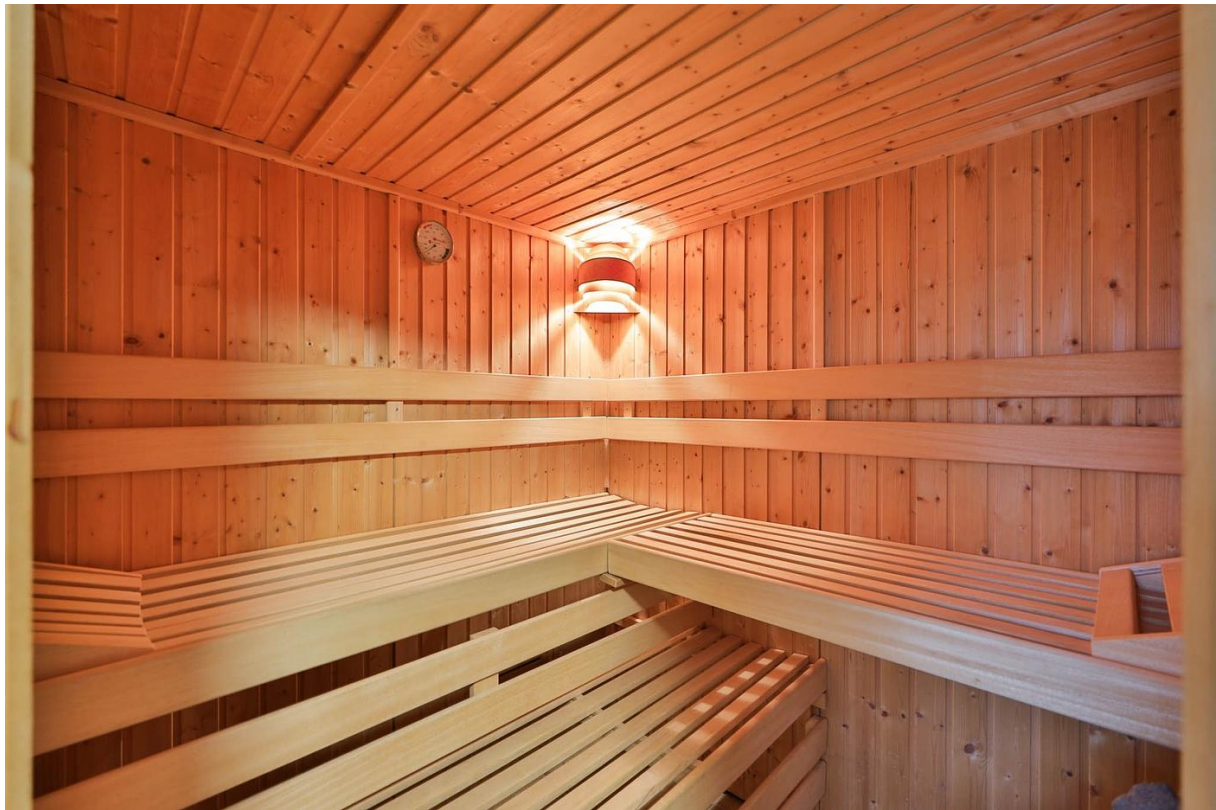


























Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.