



## 90559 Burgthann

# Solides Einfamilienhaus sucht fleißige Handwerker für langfristige Beziehung



**Vom Wohntraum zum Wohnraum.**

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

**259.000 €**

Kaufpreis

**170 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**633 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Bu**

**Ihr Ansprechpartner**

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	633 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Terrassen	3

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.03.2024
gültig bis	18.03.2034
Baujahr (Haus)	1958
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	320.7
Primär-Energieträger	Heizöl

### Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Kaufpreis / qm	1.523,53 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext

### Zustand

Baujahr	1958
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Öl



## Beschreibung

Dieses solide und familienfreundliche Ein- bis Zweifamilienhaus wurde 1958 in massiver Bauweise in einem ruhigen Wohngebiet in Mimberg (Ortsteil von Burgthann) errichtet und wartet auf einen Handwerker, der das Schmuckstück wieder zum Leben erweckt und mit Leben füllt.

Die insgesamt knapp 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten, so dass das Haus auch als Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus genutzt werden kann.

Das Erdgeschoss:

Die komplette Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> wurde bereits entkernt und für die Renovierung vorbereitet, so dass Sie hier direkt mit neuen Fliesen, Böden etc. starten können. Die Wohnung präsentiert sich mit vielen Fensterfronten als besonders hell und freundlich und das große Wohn-Esszimmer mit offener Küche wird Sie begeistern. Von hier aus geht es auch auf die sonnige Südterrasse. Zur weiteren Terrasse (Nordseite) gelangen Sie vom Kaminzimmer aus. Ein Schlafzimmer und ein Badezimmer liegen direkt daneben.

Das Obergeschoss:

Über die Holztreppe gelangen Sie vom Treppenhaus aus ins Obergeschoss zu einer 4-Zimmer-Wohnung mit Küche (die als Zimmer genutzt wurde), Badezimmer und separatem WC. Von der Küche aus geht es auf die große Terrasse, auf der Sie die Sonne und die Ruhe genießen können. Zwei der Kinderzimmer haben noch eine eigene Treppe in den ausgebauten Spitzboden.

Der Keller:

Im Keller befinden sich verschiedene Lagerräume und eine Werkstatt mit einer Außentreppe.

In der großen Garage mit Überlänge können Sie 2 Autos hintereinander parken oder auch ein Wohnmobil. Bastler freuen sich auch über die Montagegrube.

Der Garten:

Ein Gartenanteil befindet sich auf der Südseite und ein weiterer Gartenanteil auf der Nordseite des Hauses. Jeweils dazugehörig ist auch noch eine Terrasse auf beiden Seiten. Sie haben also genügend Platz für Ihre Kinder zum Spielen und auch für gemütliche Grillabende mit Freunden.

Die Highlights:

Besonders an diesem Wohnhaus ist neben dem erschwinglichen Preis und der Lage, vor allem die Möglichkeit, hier mit Eigenleistung ein Wohnjuwel für die ganze Familie zu schaffen. Ein Mehrgenerationenhaus mit vielen Nutzungsmöglichkeiten in einer familienfreundlichen Lage mit einer nahegelegenen S-Bahn, mit der Sie in 20 Minuten in Nürnberg sind.

Wenn Sie sich also Ihren Traum vom eigenen und bezahlbaren Haus verwirklichen wollen, wenn Sie Ihre Kinder in ländlicher Umgebung aufwachsen lassen möchten, wenn Sie einen Ort mit guter Infrastruktur wünschen, dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!!!

Objektausstattung:

- große Garage für 2 Autos (hintereinander) oder Wohnmobil mit Montagegrube
- 2 abgeschlossene Wohneinheiten
- als Zweifamilienhaus oder Einfamilienhaus nutzbar



- Ölzentralheizung von 1999
- 2-fachverglaste Kunststofffenster im Erdgeschoss von 2005, im Obergeschoss von 2015
- das Erdgeschoss wurde bereits entkernt
- Einbauküche
- Terrasse im Obergeschoss
- Garten mit zwei Terrassen im Erdgeschoss
- unterkellert

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer freundlichen und ruhigen Wohnsiedlung von Mimberg. Zum Bahnhof sind es nur wenige Minuten zu Fuß.

Mimberg ist ein Ortsteil von Burgthann und ist etwa 20 km von Nürnberg entfernt.

Verkehrstechnisch liegt es durch die nahe gelegene A3, A6 und A9 sowie den Bahnhof im Ort hervorragend.

Ein Kindergarten ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Schulen, Ärzte und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe.

## 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 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Der Verkäufer bezahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % 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 

















































