Burgthann / Oberferrieden

2-Familienhaus mit DG-Ausbau und 3 Garagen als Kapitalanlage oder Generationenhaus

Objektnummer: 26269008



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197.28 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 495 m²

Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Auf einen Blick

Objektnummer	26269008
Wohnfläche	ca. 197.28 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1950
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	146 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.05.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie

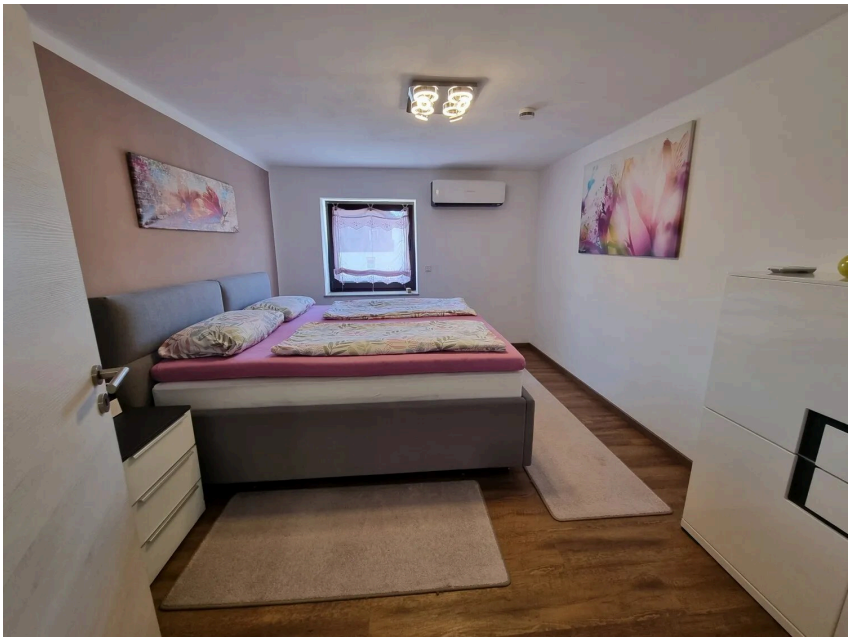




Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Grundrisse




Wintergarten
Treppe
Badezimmer
Abstellraum
Kinderzimmer
Flur
Küche
Schlafzimmer
Wohnzimmer


Winter Garten
Badezimmer
Abstellraum
Flur
Küche
Wohnzimmer
Ankleide
Schlafen


Flur
Keller
Heizung mit Waschküche
Keller



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zum virtuellen 360 Grad-Rundgang: https://tour.ogulo.com/Q1gy

Dieses ansprechend sanierte Zweifamilienhaus, Baujahr 1950, präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 197,28 m² auf einem 495 m² großen Grundstück und überzeugt durch eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit in Kombination mit einer zeitgemäßen Ausstattung.

Die Immobilie umfasst insgesamt 8 Zimmer und 3 Badezimmer, die sich auf drei Geschosse verteilen. Ein besonderes Plus ist die Flexibilität der Nutzung: Das Haus kann bei Bedarf auch als Dreifamilienhaus betrieben werden, da für jede der drei Wohneinheiten getrennte Zähler vorhanden sind. Zu beachten ist, dass die Raumhöhe im Dachgeschoss bei etwa 2,10 m liegt dann jedoch zusätzliche ca. 85 m² Wohnfläche bietet.

Im Erdgeschoss profitieren sowohl das Schlafzimmer als auch das Wohnzimmer von einer modernen Klimaanlage, während elektrische Rollläden an Kunststoffisolierglasfenstern zusätzlichen Komfort gewährleisten. Die Wohnungen sind jeweils mit einem Kaminanschluss ausgestattet, sodass die Möglichkeit besteht, einen Ofen individuell zu installieren. Die Video-Türsprechanlagen, die auf allen drei Etagen vorhanden sind, bieten ein Plus an Sicherheit und Komfort.

Das Heizsystem überzeugt durch eine moderne Ölzentralheizung, die 2004 installiert wurde und durch eine Solaranlage unterstützt wird. Im Erdgeschoss sorgt eine Sockelleistenheizung für angenehme Wärme, während das Obergeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist. Im Dachgeschoss kommen Heizkörper zum Einsatz. Alle Badezimmer verfügen zudem über eine Fußbodentemperierung sowie einen Handtuchwärmer-Heizkörper, sodass auch hier der Wohnkomfort erhalten bleibt. Zu beachten ist, dass ein Umbau der Heizöltanks noch ansteht; weiterführende Informationen hierzu können gerne auf Anfrage bereitgestellt werden.

Die überwiegenden Sanierungen an Elektroinstallation und Wasserleitungen wurden im Rahmen der letzten Modernisierungsphase in den Jahren 2020 und 2021 durchgeführt. Ebenfalls erneuert wurden das Dach inkl. Dämmung im Jahr 2004. Angaben zu weiteren Renovierungen können gern vor Ort bei einer Besichtigung erläutert werden.

Der Außenbereich bietet mit einem Vorgarten auf der Südseite des Hauses und drei Garagen im Hofbereich besondere Nutzungsmöglichkeiten. Je nach individuellem Bedarf besteht die Option, die Gartenfläche durch den Hof zu erweitern und passend zu den persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Die Ausstattungsqualität wird als "Normal" bewertet – das Haus bietet eine solide Basis für verschiedene Wohnkonzepte und lässt Freiräume für eigene Gestaltungsideen. Aufgrund der Kombination aus Sanierungsstand, technischer Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten spricht das Haus gleichermaßen größere Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Interessenten an, die eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach suchen.

Mit diesem Angebot eröffnet sich die attraktive Gelegenheit, in eine umfassend sanierte Immobilie mit vielseitigem Potenzial zu investieren. Für weiterführende Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Ausstattung und Details

- Ölzentralheizung mit Solarunterstützung aus 2004, im EG als Sockelleistenheizung, im OG mit
Fußbodenheizung, im DG mit Heizkörpern jedes Bad auch mit Fußbodentemperierung und Handtuchwärmerheizkörper -
Besonderheit Heizöltanks müssen noch umgebaut werden (mehr dazu auf Anfrage)
- EG Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Klimaanlage
- Kunststoffisolierglasfenster, teilweise mit elektrischen Rollos im EG
- Kamin für zusätzliche Ofenanschlüsse ist in jeder Wohnung vorhanden
- Videosprechanlage in allen 3 Geschossen
- Vorgarten auf der Südseite des Hauses
- 3 Garagen im Hofbereich (Gartenerweiterungsmöglichkeiten)
- Haus kann als 3-Familienhaus betrieben werden (getrennte Zähler) - DG Raumhöhe jedoch
nur 2,10 m
überwiegende Sanierungen an Elektro und Wasserleitung sind aus 2020/2021, Dach inkl. Dämmung aus 2004 - Weiteres zur Renovierungen vor Ort auf Anfrage

Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Alles zum Standort

Burgthann besticht als ruhige, ländlich-suburbane Gemeinde in Bayern durch ein stabiles Wohnumfeld und eine geringe Bevölkerungsdichte, was eine attraktive Grundlage für nachhaltige Immobilieninvestitionen schafft. Die Nähe zur dynamischen Metropolregion Nürnberg sichert eine hervorragende Anbindung an vielfältige Arbeitsplätze und eine gut ausgebaute regionale Infrastruktur. Lokale Finanzinstitute unterstützen aktiv Neubauprojekte, insbesondere im Bereich moderner Gartenwohnungen, was die Entwicklungspotenziale des Marktes zusätzlich unterstreicht. Das geringe Risiko und die beständige Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Entwicklungsgrundstücken machen Burgthann zu einem verlässlichen Standort für wertorientierte Käufer, die von der regionalen Expansion profitieren möchten.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich auch in der Nähe zahlreicher Verkehrsanbindungen: So sind etwa die Bushaltestellen Oberferrieden Mitte und Westendstraße in nur 2 beziehungsweise 4 Minuten zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof Oberferrieden in 9 Minuten zu Fuß zugänglich ist und eine direkte Verbindung in die Metropolregion Nürnberg bietet. Für Autofahrer sind die Autobahnanschlüsse in rund sechs Kilometern Entfernung schnell erreichbar, was eine optimale Mobilität gewährleistet.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist vielfältig und reicht von Kindergärten wie dem Kindergarten Pfiffikus, der nur 3 Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu Grund- und Mittelschulen in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz. Dies sichert eine solide Grundlage für eine langfristige Wertstabilität der Immobilien in der Region. Ergänzt wird das Umfeld durch ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie ALDI Süd und Kaufland, die innerhalb von 17 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind, was die Lebensqualität und Attraktivität des Standorts zusätzlich erhöht.

Gesundheitliche Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Apotheken und sogar ein Krankenhaus in der näheren Umgebung gewährleistet, wobei die wichtigsten Praxen in 8 bis 35 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Freizeit- und Erholungsangebote wie Parks, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen runden das Bild eines ausgewogenen und lebenswerten Umfelds ab, das sowohl Bewohner als auch Investoren überzeugt.

Für Investoren bietet Burgthann somit eine stabile und zukunftsorientierte Investitionsmöglichkeit mit solider Nachfrage, guter Infrastruktur und vielversprechenden Entwicklungsperspektiven. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und der Nähe zur Metropolregion Nürnberg macht diesen Standort zu einer attraktiven

Adresse für wertbewusste Kapitalanleger, die auf nachhaltige Wertsteigerung und sichere Renditen setzen.

Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26269008 - 90559 Burgthann / Oberferrieden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com