

Exposé

Erdgeschosswohnung in Burgthann

**Moderne Luxus Traumwohnung in ruhiger Lage – 210 m²
Wfl mit 7 Zimmern, zwei Bädern + 300m² Garten**



Objekt-Nr. OM-401966

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Bauer

90559 Burgthann
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	210,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	275 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige Wohnung mit ca. 210m² Wohnfläche bietet Ihnen ein einmaliges Wohnambiente in angenehm ruhiger Lage inkl. 300m² Garten zur exklusiven Nutzung – ideal für Familien, Homeoffice-Liebhaber oder alle, die sich einfach mehr Raum zum Leben wünschen.

Die Highlights auf einen Blick:

- 7 lichtdurchflutete Zimmer – vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Büro, Atelier oder Gästezimmer
- 2 moderne Bäder – jeweils mit Dusche/Whirlpool ausgestattet, perfekte Ausstattung für Familien oder WG
- Wohnküche mit Essbereich – offen gestaltet, mit direktem Zugang zum Wohnbereich
- Großzügiger Wintergarten und Terrasse – mit Blick ins Grüne, ideal für entspannte Stunden
- Ruhige Lage – in einem gepflegten Wohnviertel mit sehr guter Infrastruktur

Weitere Vorteile:

- Hochwertige Bodenbeläge und stilvolle Ausstattung
- Zwei Abstellräume und großzügiger begehbare Kleiderschrank
- Zwei Stellplätze für Autos
- Großes Gartenhaus
- 30m² Keller
- Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten

Die Bausubstanz:

- Gebaut für die Ewigkeit.
- Massivhaus (kein Fertig- oder Holzhaus)
- Energieeffizienzhaus KFW35/70
- Hochwertigste Marken- Fenster und Türen
- Hochwertige Fliesen + Fußböden inkl. Fußbodenheizung

-...

Einige Technik Features:

- Warm-Wasser-Wärmepumpe
- PV-Anlage mit 26KWp am Dach
- 11kW Elektroauto-Ladestation
- 1Gbit/s Glasfaser Internet (optional auch DSL mit 400Mbit/s)
- Dezentrale Lüftungsanlage (immer frische Luft und kein Schimmel)

-...

Ruhig, Ruhiger, Toten Stille!

- Kein Flug-, Bahn-, Auto- Lärm

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität. Ob als Familiendomizil oder inspirierendes Zuhause mit viel Platz – hier lässt es sich ankommen und wohlfühlen.

Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen – gerne schicken wir Ihnen ein Exposé zu und beantworten wir weitere Fragen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin

Ausstattung

21m² Wintergarten + 15m² Terasse im Garten

Eichenparketboden

Hochwertige Fliesen

Fußbodenheizung

Dezentrale Lüftungsanlage

Bodentiefe Fenster (Süden)

Helle Lichtdurchflutete Wohnräume

Offene Wohnküche

Abstellkammer Küche mit Glasschiebetür

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Im Kaufpreis nicht enthalten sind folgende Positionen für die auch keine Grunderwerbssteuer zu zahlen sind:

Küche: 20.000€

2 Stellplätze: 15.000€/Stellplatz

PV-Anlage mit 25,5Kwp: 30.000€***

*** durch die garantierte staatliche Einspeisevergütung (die noch sehr gut ist bei der Anlage), zahlt sich die Anlage in ca. 6-8 Jahre komplett selber ab und ab diesem Zeitpunkt ist der erzeugte Strom somit rein Gewinn.

Lage

Die Immobilie liegt in Burgthann. Die Bahnlinien S1 und S3 verkehren ganz in der Nähe des Objekts. In Laufnähe gibt es ein paar Restaurants, eine Bäckerei, einen Arzt und einen Supermarkt. Auch zwei Grün- und Parkanlagen, ein Fitnessstudio und ein Blumenladen sind ganz in der Nähe. Weiter entfernt finden Sie zudem mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten. Interessante Kultureinrichtungen erreichen Sie ebenfalls im größeren Umkreis.

Die 3 Minuten Regel (was kann ich erreichen?):

-2x Kindergärten

-Kinderkrippe + Grundschule

-Supermärkte (Kaufland + Aldi)

-Bäcker / Metzger

-2x Tankstellen

-Bundesstraße 8

-S-Bahn (Neumarkt [10min] + Nürnberg[25min])

-...

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	31,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Front View 3

Exposé - Galerie



E- Ladesäule



PV Anlage Dach 25KWp

Exposé - Galerie



Begehbarer Schrank Schlafzimmer



Zimmer 1



Begehbarer Schrank Schlafzimmer

Exposé - Galerie



BAD 2



Waschküche Keller

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Büro

Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppenhaus



Haustür

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Blick Büro



BAD 1 mit Whirlpool

Exposé - Galerie



BAD 1



Offene Küche mit Insel

Exposé - Galerie



Offene Küche mit Insel



Offene Küche mit Insel

Exposé - Galerie



Offene Küche mit Insel



Offene Küche mit Insel

Exposé - Galerie



BAD 1



Essbereich

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zugang zu Wohnbereich im OG



Zugang zu Wohnbereich im OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 2



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Wintergarten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



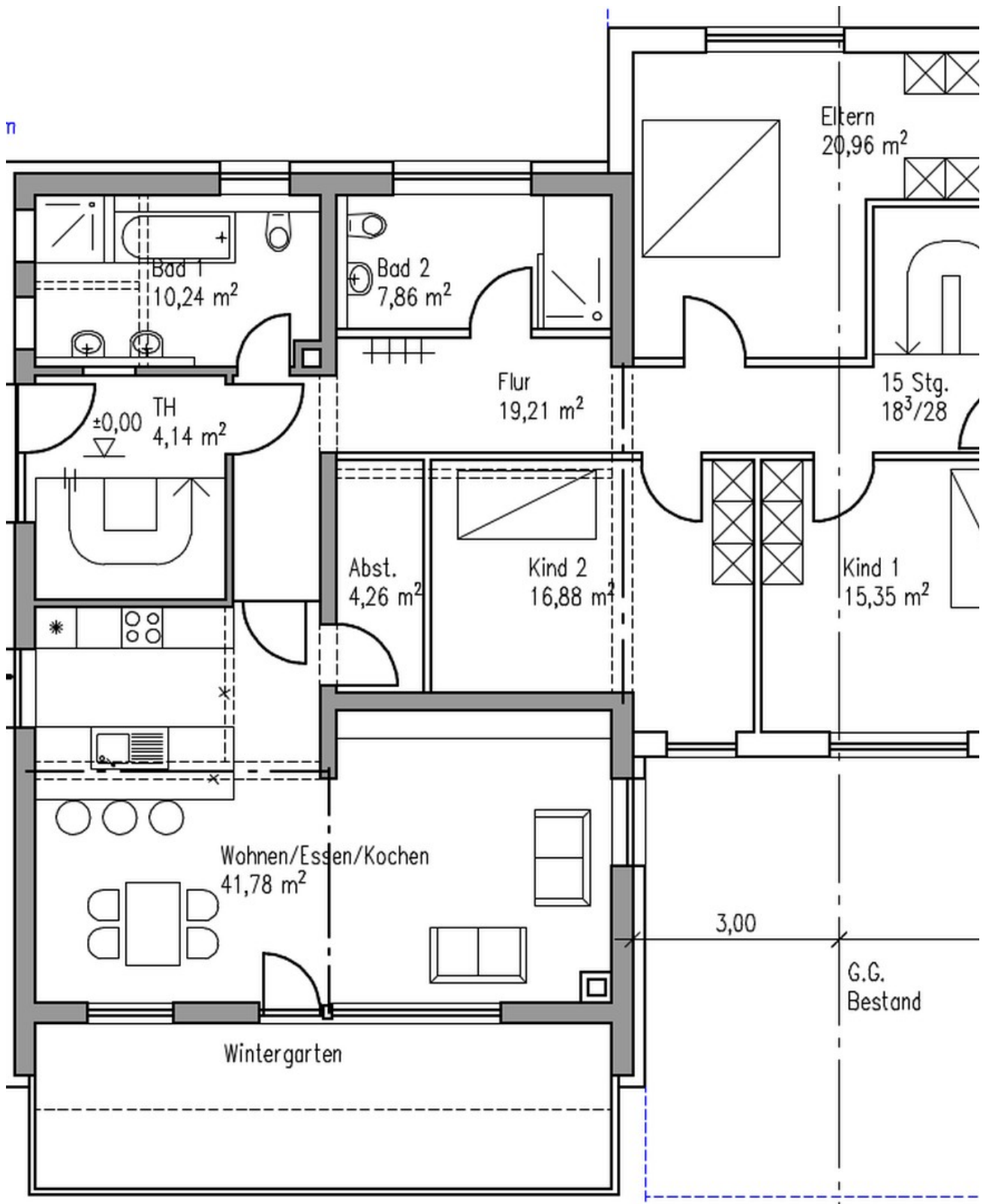
Front View 2

Exposé - Galerie



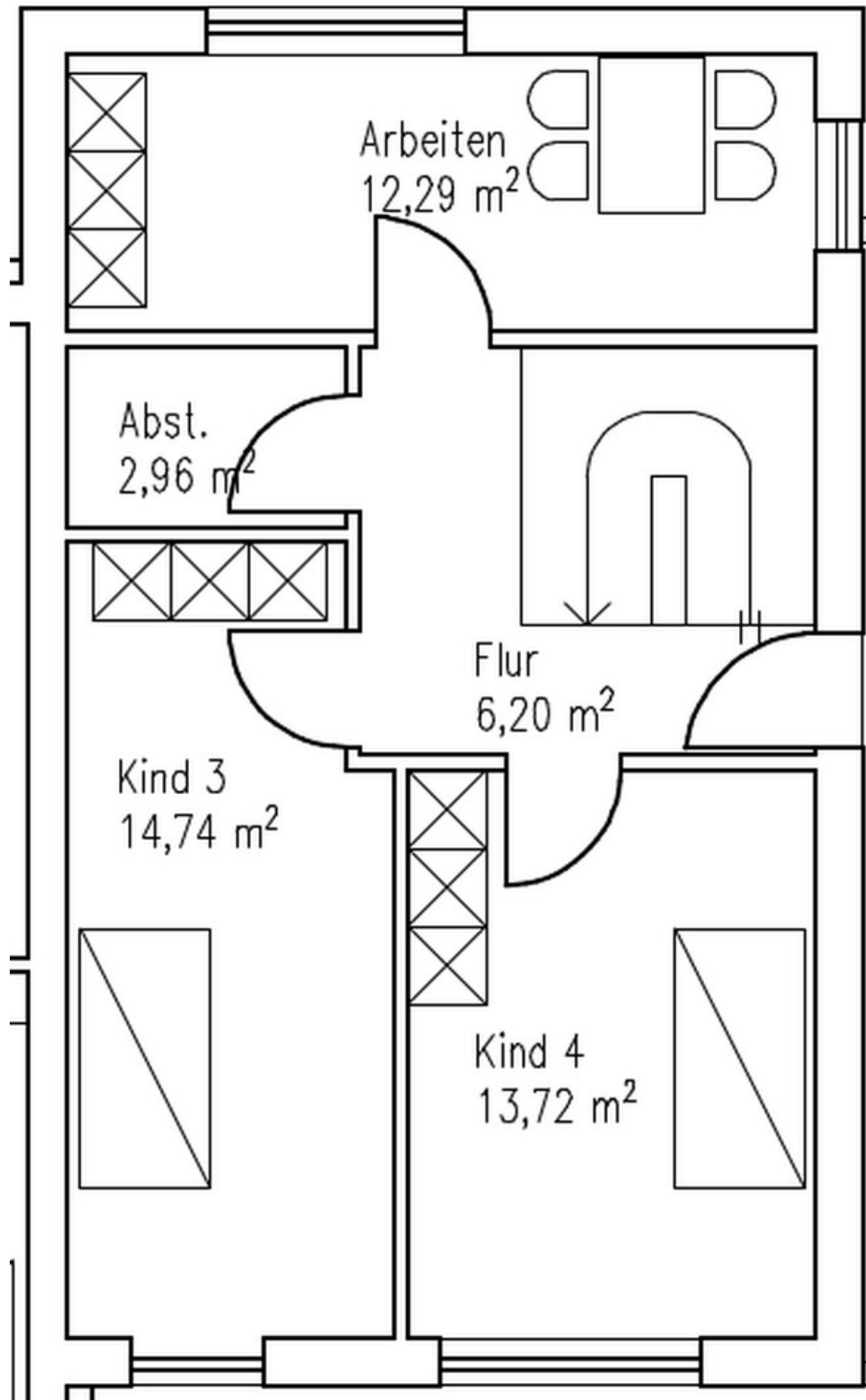
Eingang West

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG