

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Burgthann

### Neubau-Doppelhaus in idyllischer Hanglage von Burgthann



Objekt-Nr. OM-410314

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:  
Ludwig Beißer

Gibitzenhofstr 6  
90551 Burgthann  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	639,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,53 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modern, massiv gebaut und energieeffizient: Diese Doppelhaushälften bieten lichtdurchflutete Räume, klare Architektur und hochwertige Ausstattung. Große Fenster eröffnen einen weiten Blick ins Grüne.

Haus 1 verfügt über 167,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Haus 2 über 168,25 m<sup>2</sup>.

Aktuellste Energiestandards, effiziente Heiztechnik und Fußbodenheizung sorgen für niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort.

Jede Einheit bietet Terrassen- und Gartenbereiche sowie zwei Stellplätze – ideal für modernes Wohnen in ruhiger, naturnaher Lage..

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Gibitzenhofstraße liegt in einer ruhigen, grünen Wohnlage von Burgthann – ideal für Familien und Berufstätige. Gepflegte Häuser, Natur und eine gewachsene Nachbarschaft sorgen für ein angenehmes Umfeld.

Burgthann bietet wohnortnahe Arbeitsmöglichkeiten, eine lebendige Kulturszene und vielfältige Vereinsangebote. Die idyllische Landschaft des Schwarzachtals macht den Standort besonders attraktiv. Dank guter Anbindungen an Bahn, B8 und A9 sind Nürnberg und die Region schnell erreichbar.

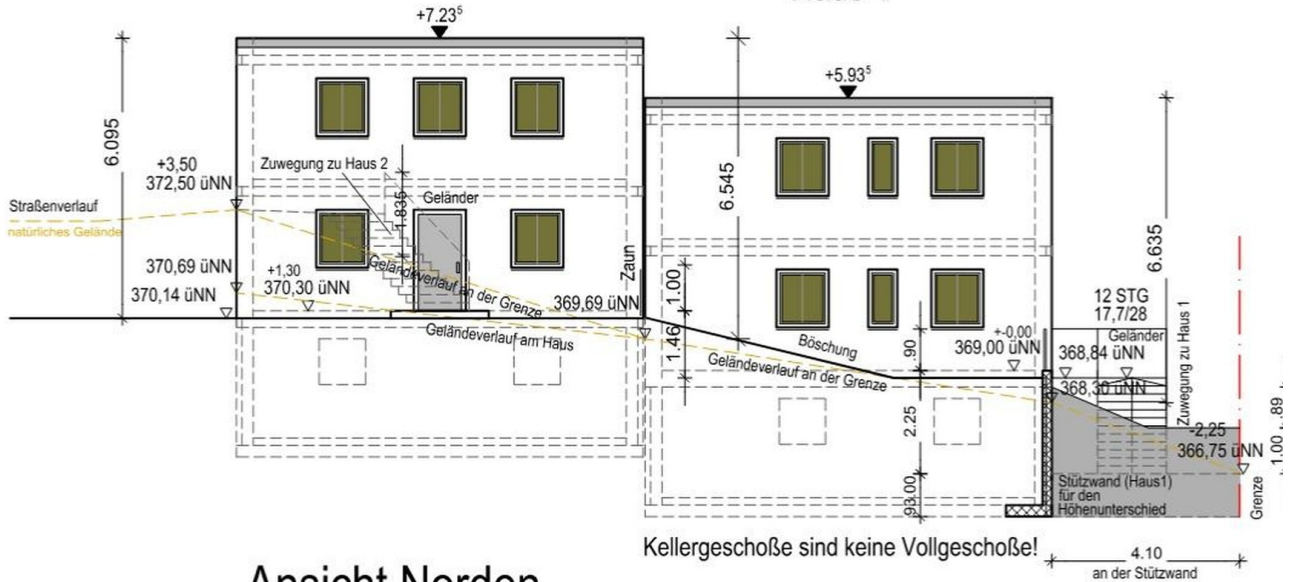
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

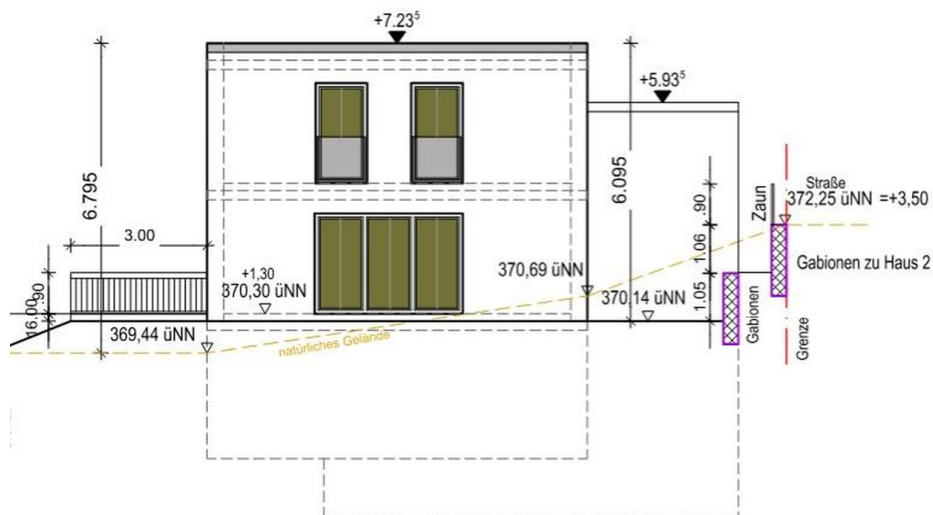
Haus 2

Haus 1



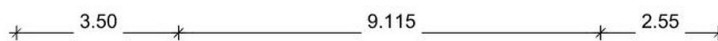
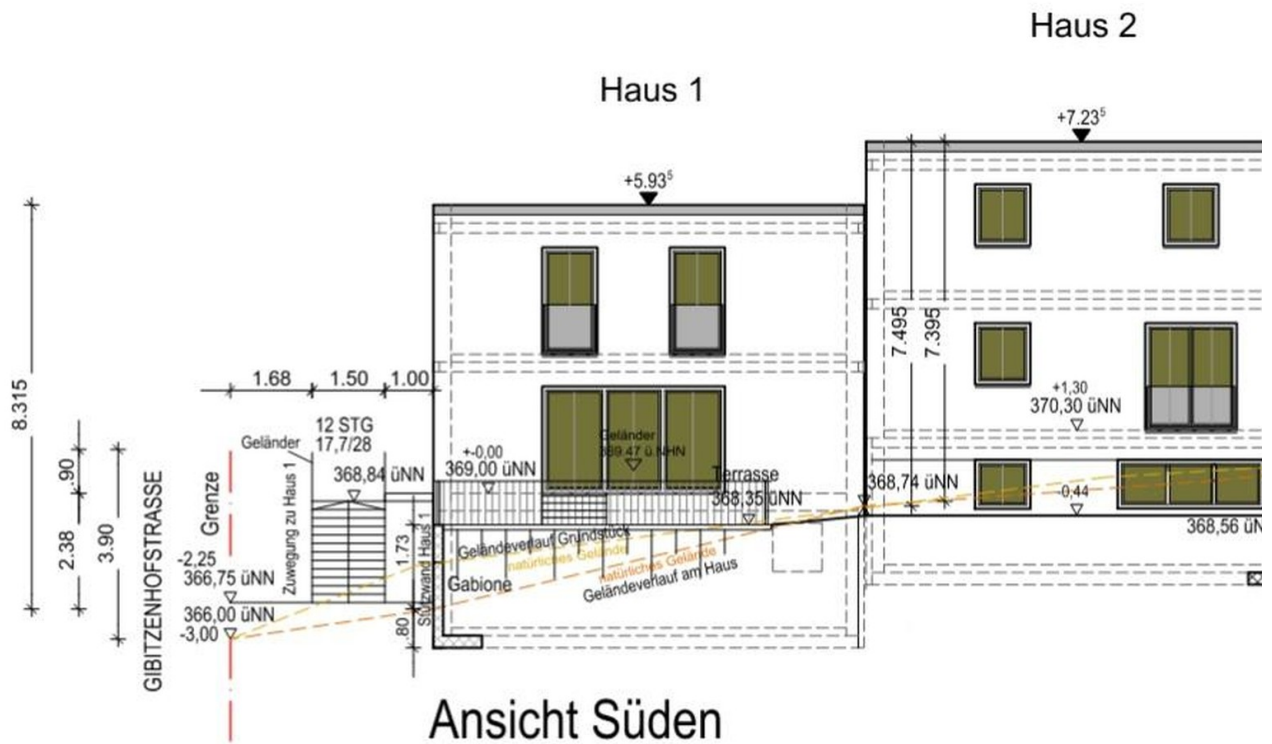
Ansicht Norden

Haus 2

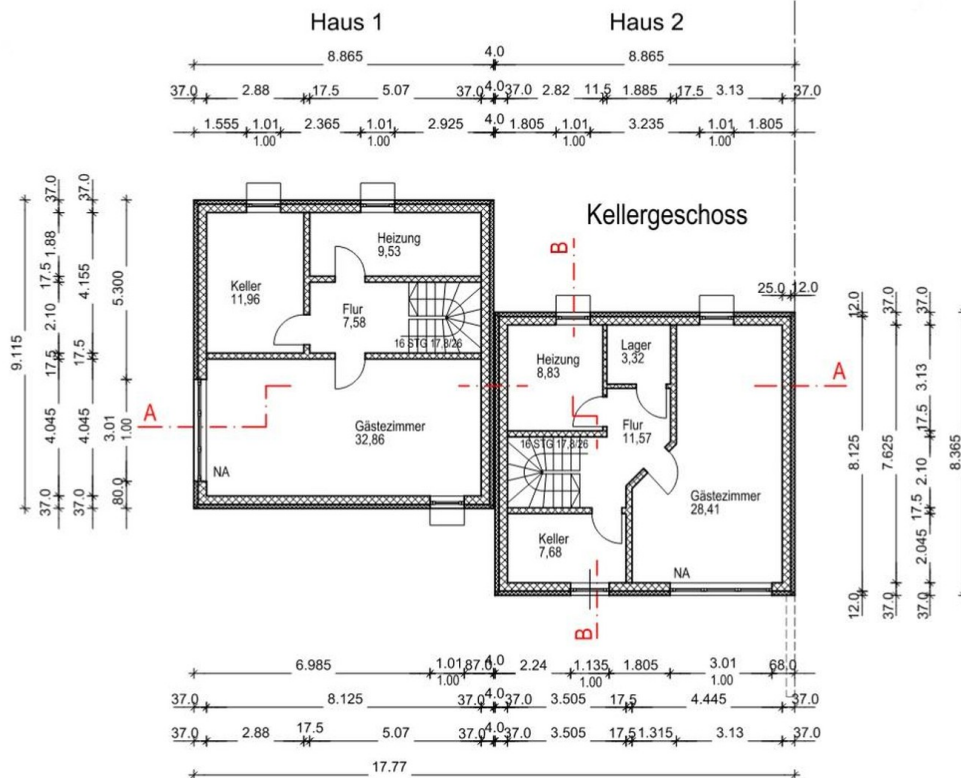
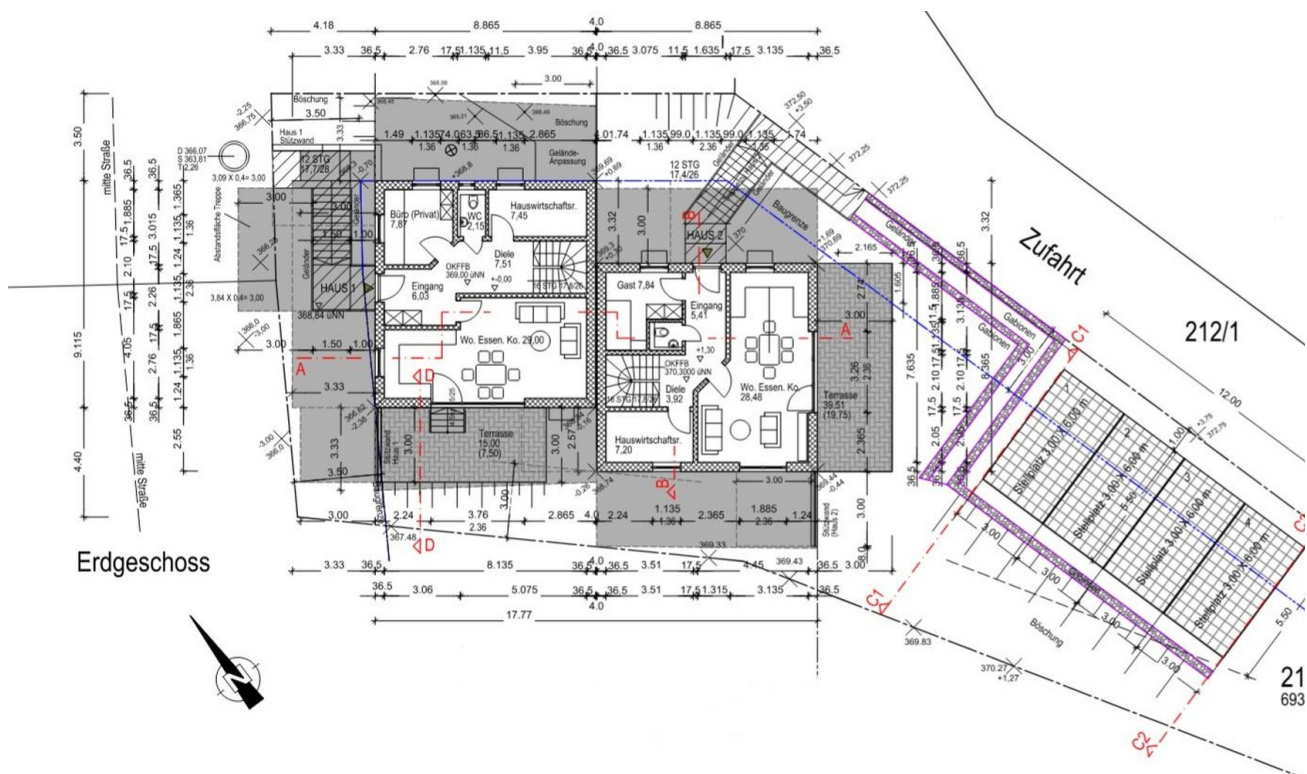


Ansicht Osten

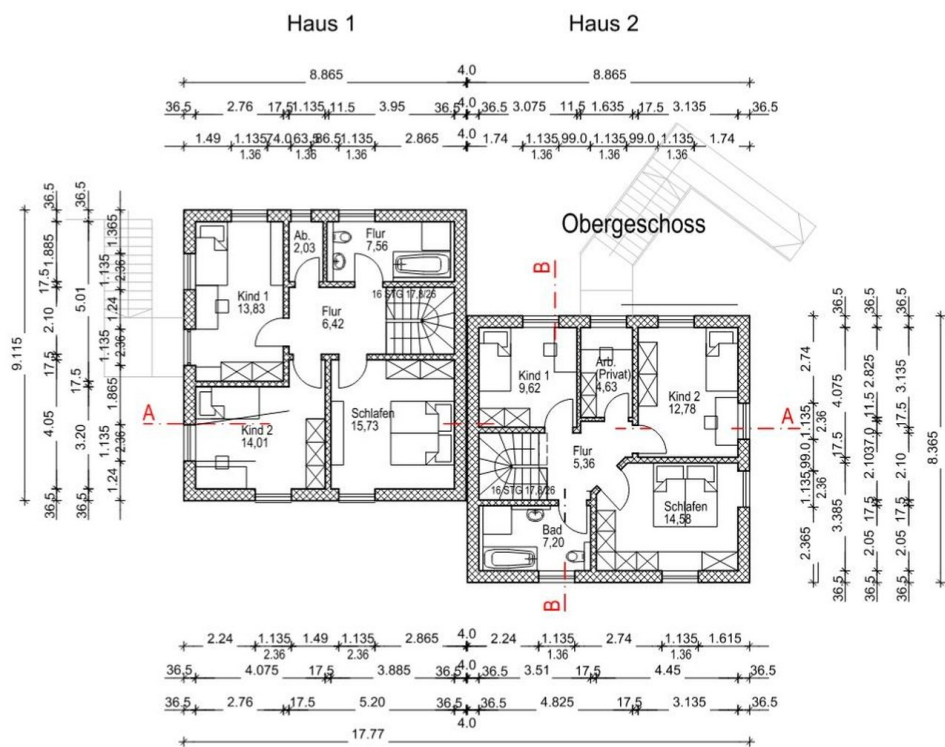
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

# NATURNAHE DOPPELHAUSHÄLFTEN IN BURGTHANN



# Willkommen in Burgthann – Lebensqualität im Grünen vor den Toren Nürnbergs

Die Gibitzenhofstraße liegt in einer guten, grünen Wohnlage von Burgthann einer Gemeinde, die ländliche Idylle mit hoher Lebensqualität verbindet. Umgeben von gepflegten Häusern, Natur und einer gewachsenen Nachbarschaft bietet sie ein angenehmes Wohnumfeld für Familien und Berufstätige.

In Burgthann selbst finden sich zahlreiche mittelständische Betriebe, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen, die wohnortnahe Arbeitsmöglichkeiten schaffen.

Das kulturelle Leben ist lebendig und vielseitig: Die historische Burg Burgthann mit ihrem Museum, Veranstaltungen und Märkten bildet das Herzstück der Gemeinde.

Ein aktives Vereinsleben, der Kulturkreis Burgthann und die reizvolle Landschaft des Schwarzachtals machen diesen Ort zu einem Platz, an dem man gerne lebt und sich langfristig zuhause fühlt.



# Anbindung und Erreichbarkeit



## Bahnverbindungen

**Bahnhof Burgthann:** nur wenige Minuten von der Gibitzenhofstraße entfernt

**Nürnberg Hauptbahnhof:** ca. 20 Min. mit der S-Bahn (direkte Verbindung, 20-Min.-Takt)

**Neumarkt i.d.OPf.:** ca. 13 Min. mit der S-Bahn (direkte Verbindung)

**Bahnhof Ochenbruck:** ca. 10 Min. Fahrzeit, Anschluss an weitere Linien



## Straßen- & Autobahnanbindung

**A3 (Anschlussstelle Altdorf/Burgthann):** ca. 5 km, 5–7 Min. Fahrzeit

**B8 (Nürnberg–Neumarkt):** durch das Gemeindegebiet, schnelle Ost-West-Verbindung

**Nürnberg Zentrum:** ca. 25 Min. mit dem Auto

**Neumarkt i.d.OPf.:** ca. 20 Min. mit dem Auto

**Autobahnen A6, A9, A73:** jeweils 10–20 Min. erreichbar



## Flughafen Nürnberg:

ca. 35 km Entfernung

Fahrzeit ca. 30–35 Min. mit dem Auto

**Burgthann**  
**Oberferrieden**

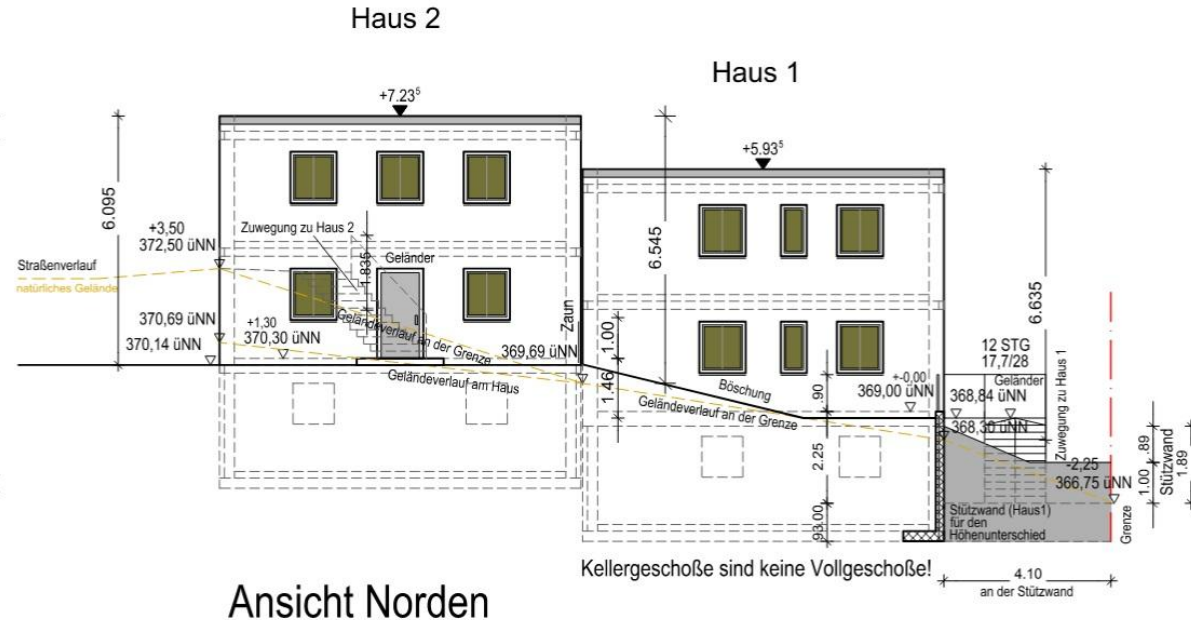
# DAS PROJEKT

## HAUS 1:

Wohnfläche mit Terrasse:  
167,53 m<sup>2</sup>

## HAUS 2:

Wohnfläche mit Terrasse :  
168,25 m<sup>2</sup>

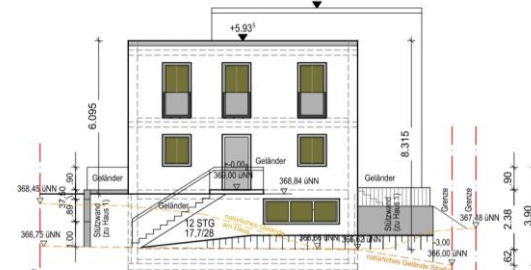


Haus 2



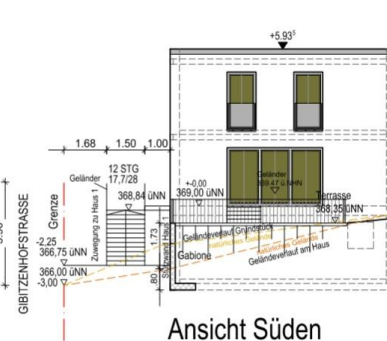
Ansicht Osten

Haus 1



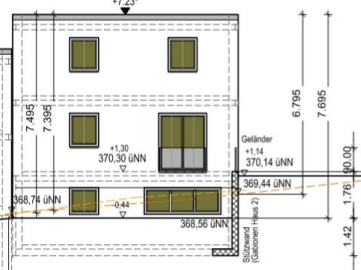
Ansicht Westen

Haus 1



Ansicht Süden

Haus 2



# Objektbeschreibung

In idyllischer Hanglage von Burgthann entsteht ein modernes Doppelhaus, in Massivbauweise. Der Neubau überzeugt durch klare Architektur, energieeffiziente Bauweise und ein harmonisches Wohnkonzept, das Komfort und Nachhaltigkeit ideal vereint.

Jede Doppelhaushälfte bietet großzügig geschnittene Wohnflächen mit durchdachter Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Räumen. Große Fensterflächen schaffen ein offenes Wohngefühl und ermöglichen einen weiten Blick über das grüne Umfeld. Hochwertige Materialien, moderne Ausstattung und eine stilvolle Innenarchitektur prägen das Gesamtbild dieser exklusiven Immobilien.

Die Häuser entsprechen dem neuesten energetischen Standard und sind mit einer modernen Fußbodenheizung sowie einer effizienten Heiz- und Dämmtechnik ausgestattet für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten. Dank der energieeffizienten Bauweise profitieren Sie nicht nur von zeitgemäßem Wohnkomfort, sondern auch von langfristiger Werthaltigkeit und Nachhaltigkeit.

Im Außenbereich stehen je Einheit zwei Stellplätze zur Verfügung. Die Hanglage sorgt für eine attraktive, offene Bauweise mit Terrassen und Gartenbereichen, die sowohl Sonne als auch Privatsphäre bieten.



Schaubild

# Highlights

- Luftwasser- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit digitalen Raumthermostat
- Fenster sind dreifachverglast
- Videogegensprechanlage
- Unterkellert
- Und vieles mehr



# Highlights

- Masterbad mit Wanne und ebenerdiger Regendusche
- Moderne Marktbadausstattung
- Fliesen und Bodenbeläge können bemustert werden
- Großzügige Terrasse



# Lageplan



# Allgemeine Angaben

Objektart: 2 Doppelhaushälften

Provision: keine

Ausbaustufe: Schlüsselfertig mit Bodenplatte

Bauart: Massivbau

Je Haus 2 Stellplätze

Energiestandard: Niedrigenergiehaus

Unterkellert



# Preisliste

## DHH 1

Kaufpreis: 639.000€



## DHH 2

Kaufpreis: 598.000€





# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

## Haus 1

**Haus 1** **ca. 67,51 m<sup>2</sup>**

Eingang ca. 06,03 m<sup>2</sup>

Diele ca. 07,51 m<sup>2</sup>

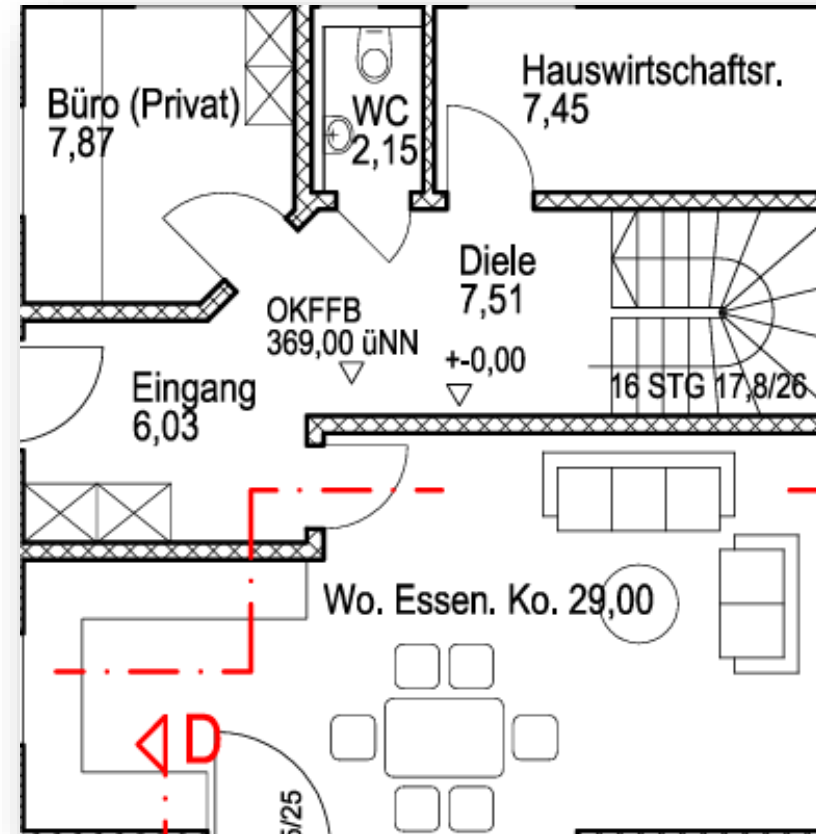
Wohnen/Essen/Kochen ca. 29,00 m<sup>2</sup>

Hauswirtschaftsraum ca. 07,45 m<sup>2</sup>

WC ca. 02,15 m<sup>2</sup>

Nebenzimmer ca. 07,87 m<sup>2</sup>

50% Terrasse ca. 7,50 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

## Haus 2

**Haus 2** **ca. 74,10 m<sup>2</sup>**

Eingang ca. 05,41 m<sup>2</sup>

Diele ca. 03,92 m<sup>2</sup>

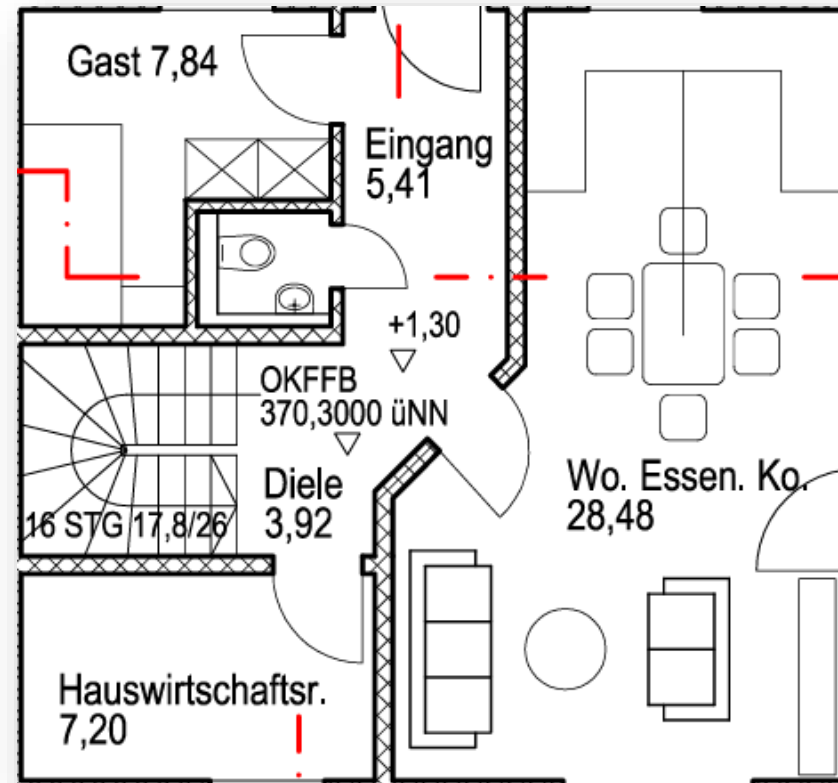
Wohnen/Essen/Kochen ca. 28,48 m<sup>2</sup>

Hauswirtschaftsraum ca. 07,20 m<sup>2</sup>

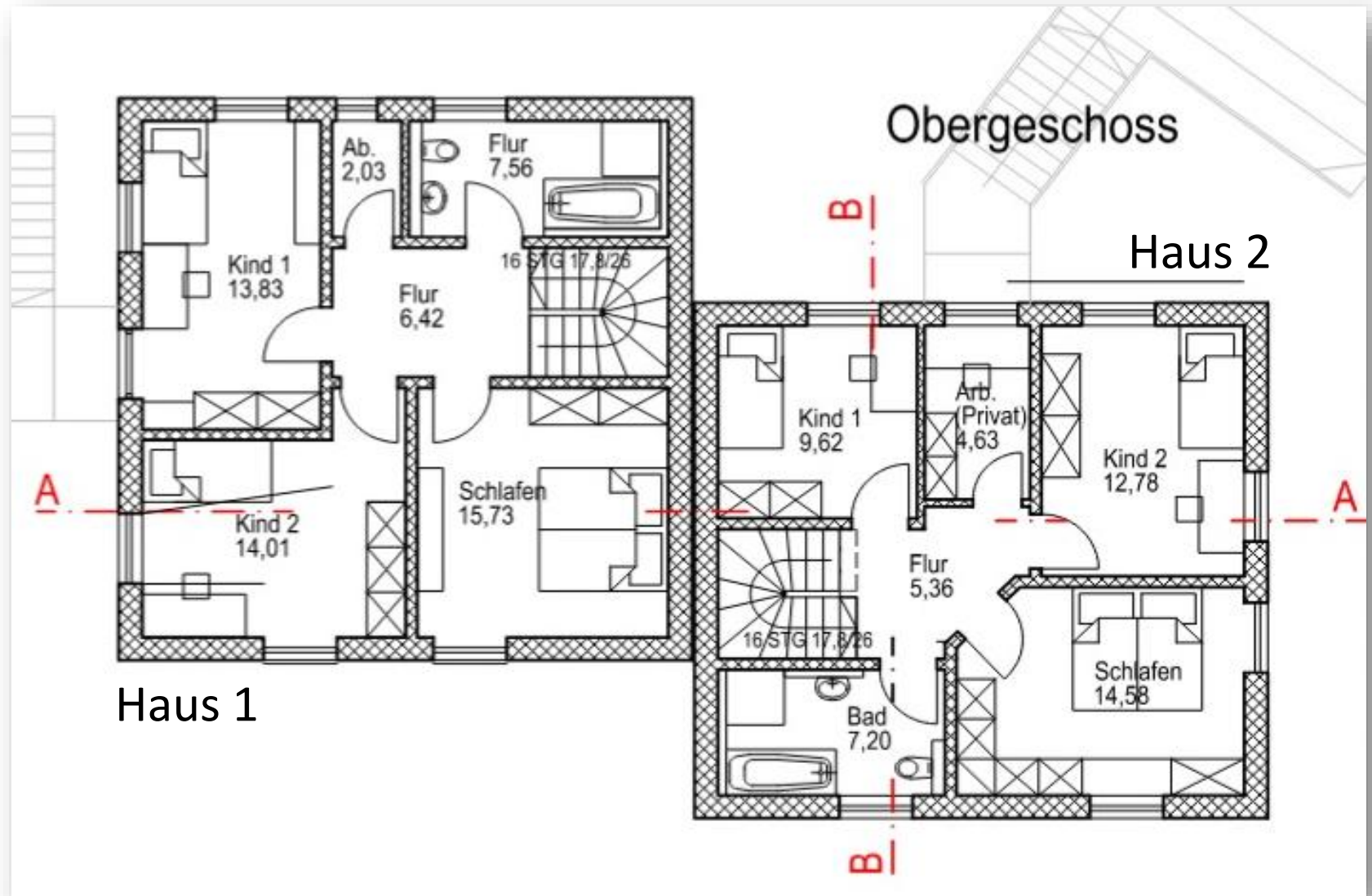
WC ca. 01,50 m<sup>2</sup>

Nebenzimmer ca. 07,84 m<sup>2</sup>

50% Terrasse ca. 19,75 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS OBERGESCHOSS



# GRUNDRISS OBERGESCHOSS

## Haus 1

### Haus 1

ca. 59,58 m<sup>2</sup>

Flur

ca. 06,42 m<sup>2</sup>

Abstellraum

ca. 02,03 m<sup>2</sup>

Kind 1

ca. 13,83 m<sup>2</sup>

Kind 2

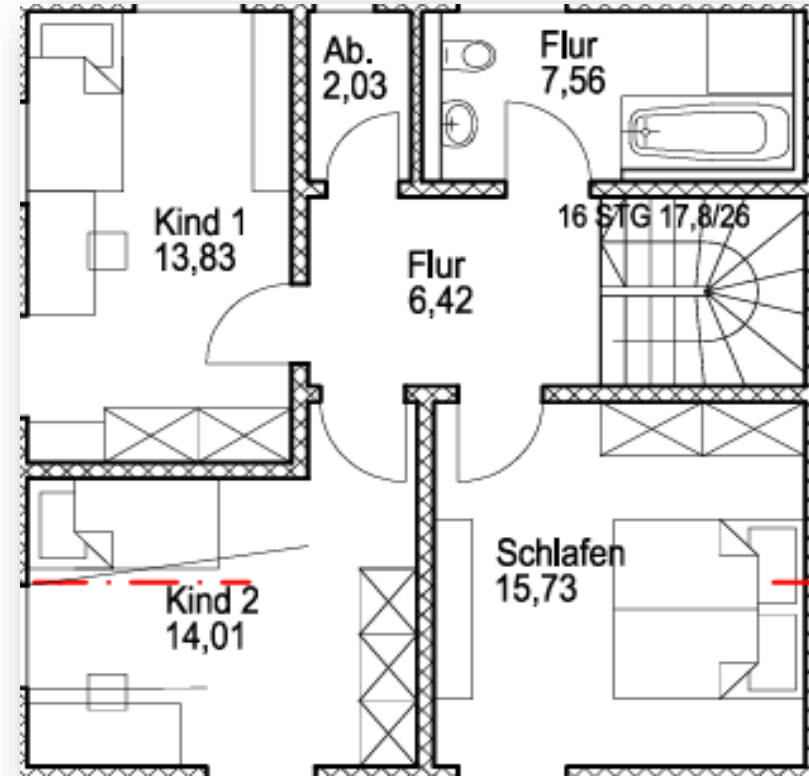
ca. 14,01 m<sup>2</sup>

Schlafen

ca. 15,73 m<sup>2</sup>

Bad

ca. 07,56 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS OBERGESCHOSS

## Haus 2

### Haus 2

ca. 54,17 m<sup>2</sup>

Flur

ca. 05,36 m<sup>2</sup>

Arbeitszimmer

ca. 04,63 m<sup>2</sup>

Kind 1

ca. 09,62 m<sup>2</sup>

Kind 2

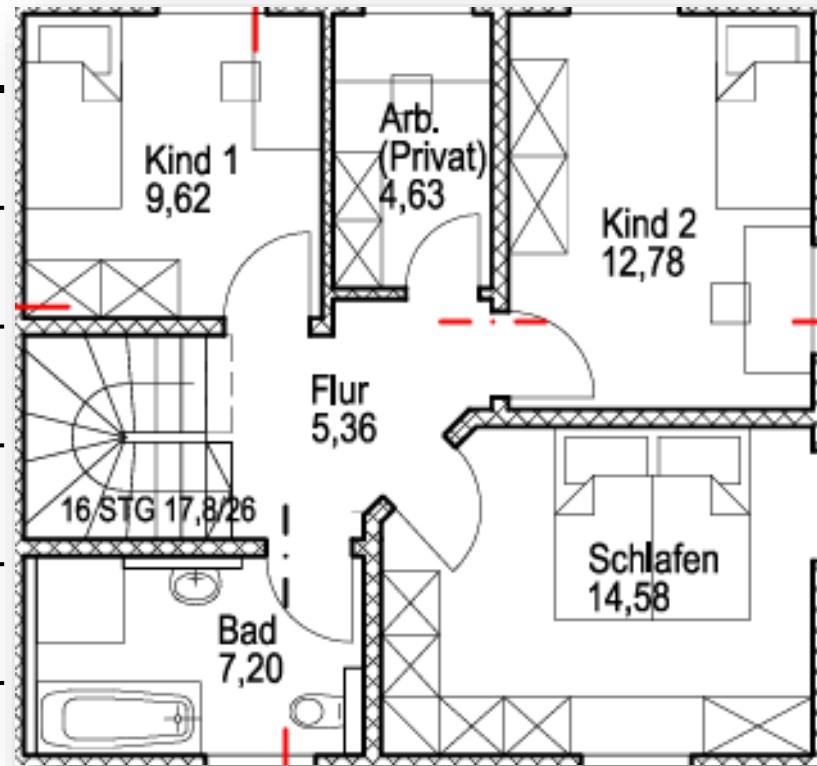
ca. 12,78 m<sup>2</sup>

Schlafen

ca. 14,58 m<sup>2</sup>

Bad

ca. 07,20 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS

**Haus 1** ca. 40,44 m<sup>2</sup>

Gästezimmer ca. 32,86 m<sup>2</sup>

Flur ca. 07,58m<sup>2</sup>

**Haus 2** ca. 39,98 m<sup>2</sup>

Gästezimmer ca. 28,41 m<sup>2</sup>

Flur ca. 11,57m<sup>2</sup>

