

## **Exposé Zweifamilienhaus Ezelsdorf**

**2 -Familienhaus plus Baugrundstück zum reinen Grundstückspreis, ruh. Lage, 5 Gehminuten zur S-Bahn. In 25 Minuten erreichen Sie so den Nürnberger Hauptbahnhof.**

**Freistehendes Zweifamilienhaus, Südlage in Massivbauweise (Ytong) mit vorgehängter Klinkerfassade.**

**EG ca 82 m<sup>2</sup> 3,5 Zimmer**

**OG ca 75m<sup>2</sup> 3 Zimmer**

**Keller Nutzfläche ca 90m<sup>2</sup>, kann auch für Wohnzwecke ausgebaut werden. Derzeit noch im Rohbauzustand**

Die Lage des Hauses ist hervorragend. Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage ohne Durchgangsverkehr auf einem parkähnlichen Grundstück in Ezelsdorf, einem Gemeindeteil der Großgemeinde Burgthann mit ausgezeichneter Infrastruktur (Ärzte, Schule, Kindergarten, Discounter und Vollsortimenter) Der Bahnhof liegt 5 Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige S-Bahnverbindungen nach Nürnberg (Dauer 25 Minuten) und Neumarkt (Dauer 11 Minuten). Daneben gibt es die Anbindung an die B8, A3, A6 und A9. Ein perfektes Zuhause für Familien und alle, die Natur und verkehrstechnisch ausgezeichnete Anbindungen schätzen. Aber auch Visionen für die Zukunft haben.

Auf dem 2649 m<sup>2</sup> großem Grundstück befindet sich noch ein weiteres Baugrundstück, das teilerschlossen ist und gemäß geltendem Bebauungsplan mit bis zu 2 Vollgeschossen bebaut werden kann.

Bei Wunsch kann auch das direkt angrenzende Waldgrundstück mit 8000 m<sup>2</sup> erworben werden.

Über die Jahre wurden am Objekt diverse Renovierungen durchgeführt:

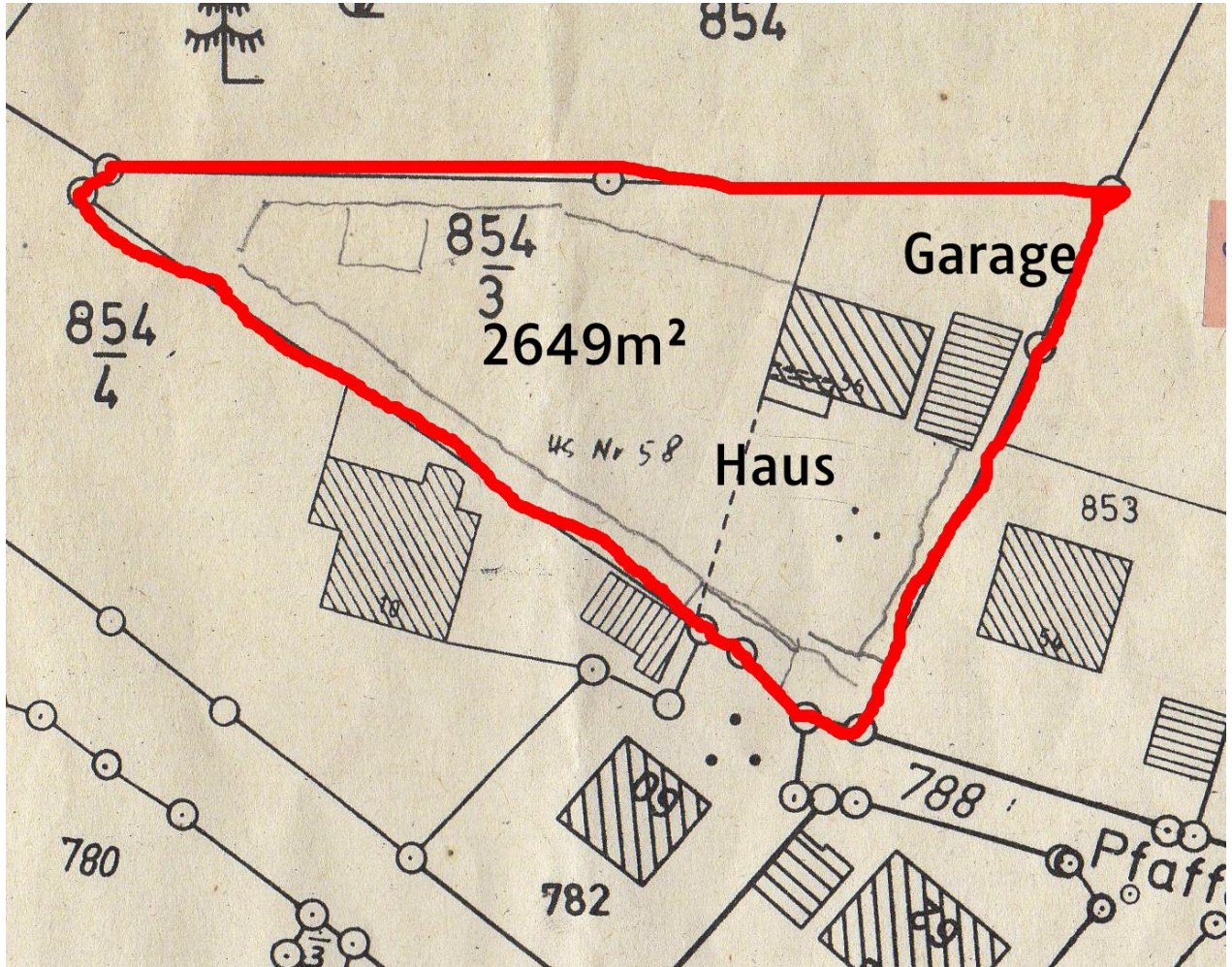
2013: Erneuerung der Heizung und Umstellung von Öl auf Erdgas. Austausch der Dachfenster und der Terrassentüre.

2022: Glasfaseranschluss Fiber to the home.

Neuer Laminatboden im Eingangsbereich und Parkett im Schlafzimmer. Auf Wunsch erhalten Sie einen Link für eine 360 Grad-Besichtigung von Haus und Garten.

<https://www.thinglink.com/scene/1907377274718520164>

Plan des Grundstücks

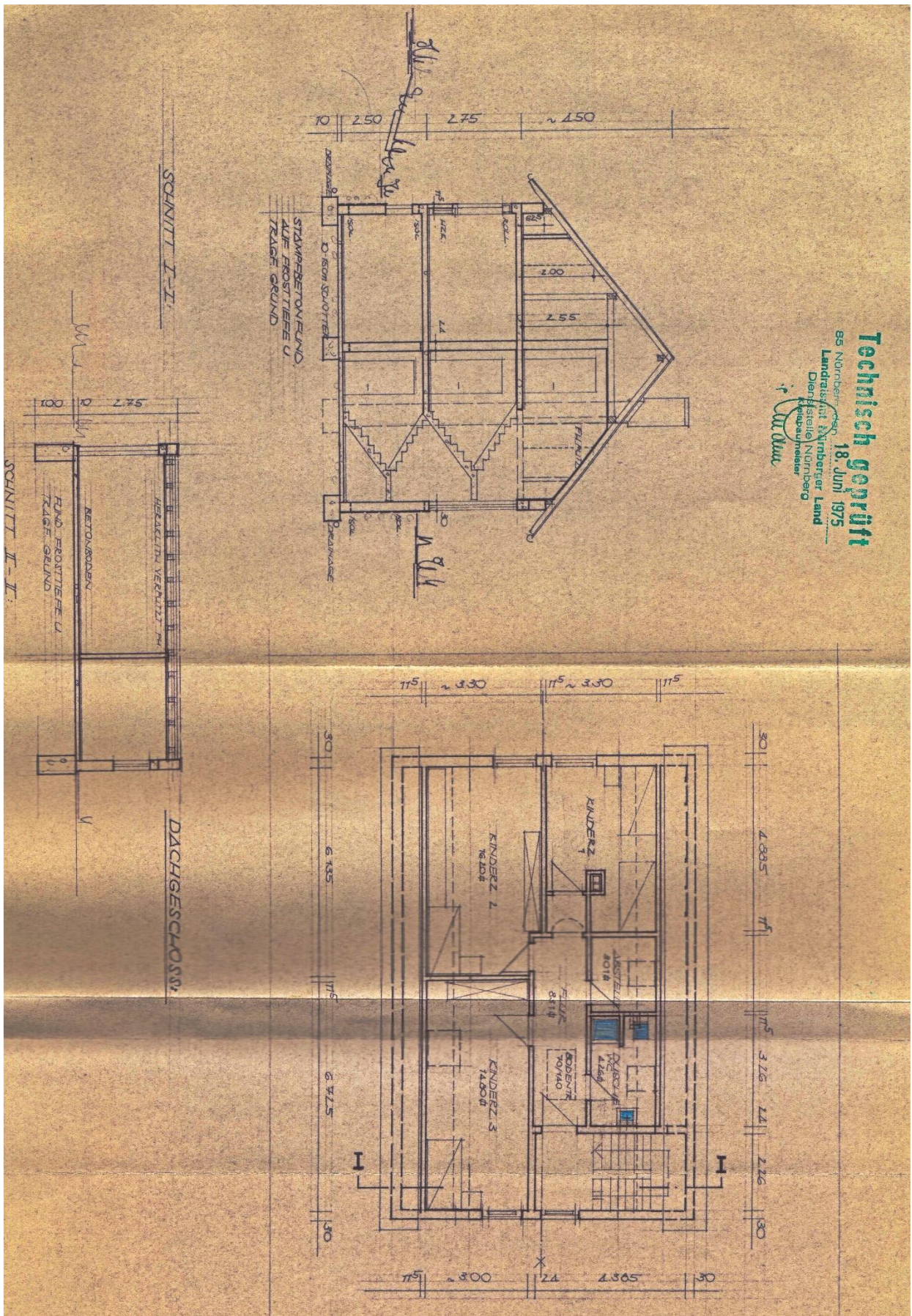






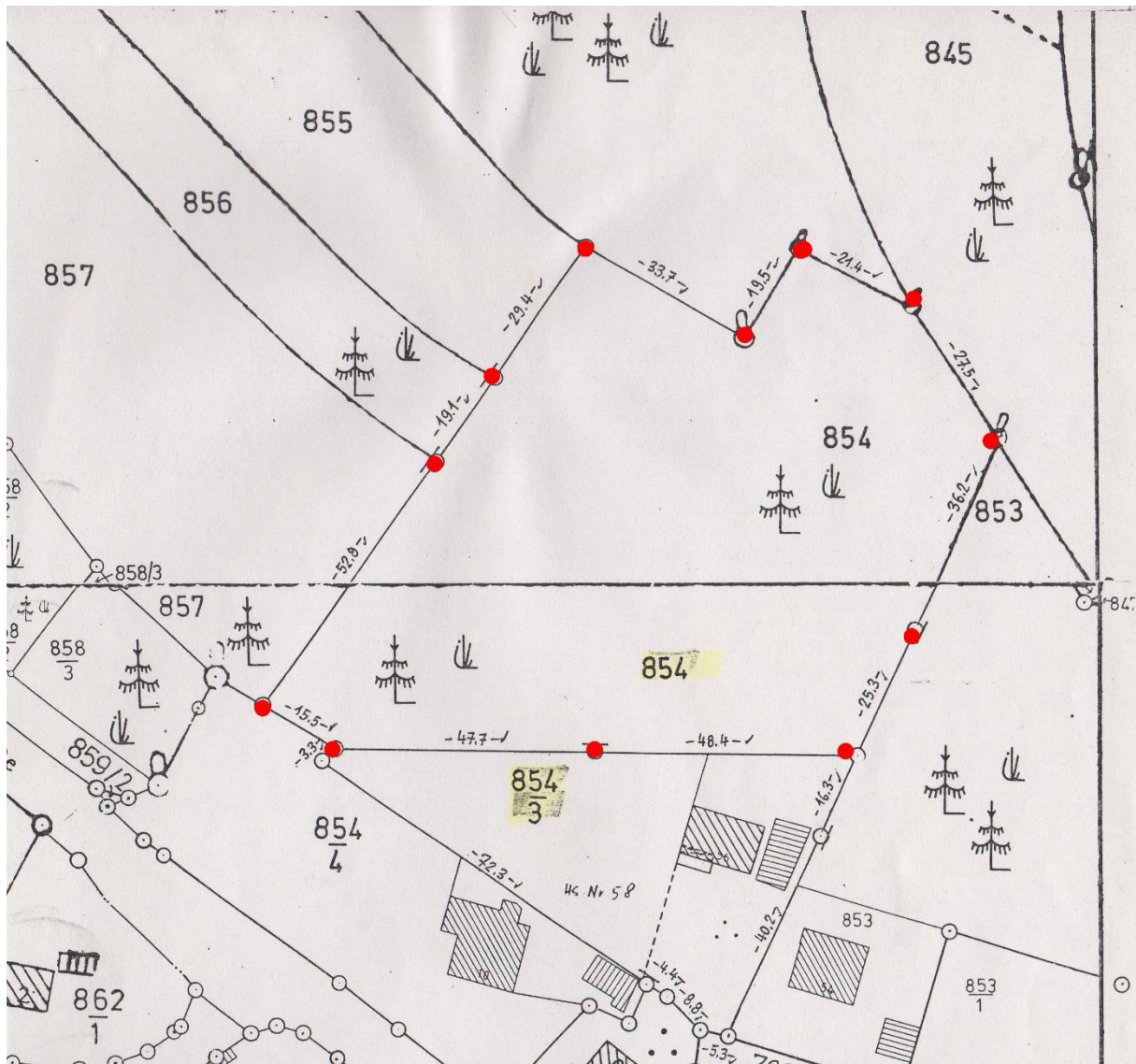


# Obergeschoss und Seitenansicht





# Waldgrundstück



## Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Ausschnitt aus der Flurkarte 57-8.3, 58-8.23

Maßstab 1 : 1000

Gemarkung **Ezelsdorf**

Vergrößerung aus 1 : 5000 (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

### Hinweis zur Verwendung der bekanntgegebenen Maßzahlen

Die bekanntgegebenen Maßzahlen sind lediglich ein Teil des die Lage der Grenzpunkte bestimmenden Katasternachweises. Sie dürfen daher allenfalls zum Aufsuchen von Grenzzeichen, nicht aber zur Festlegung fehlender Grenzzeichen verwendet werden. Zu Bau- und Planungszwecken, insbesondere grenznaher Bauwerke (z.B. Garagen, Mauern, Zäune), sind die Maßzahlen nur bedingt geeignet; insoweit übernimmt der Freistaat Bayern keine Haftung.

Zur Überprüfung und lagegenauen Festlegung von Grenzzeichen empfiehlt sich ein Antrag auf Grenzwiederherstellung beim Vermessungsamt.



Nürnberg, den 29. August 1995

Vermessungsamt

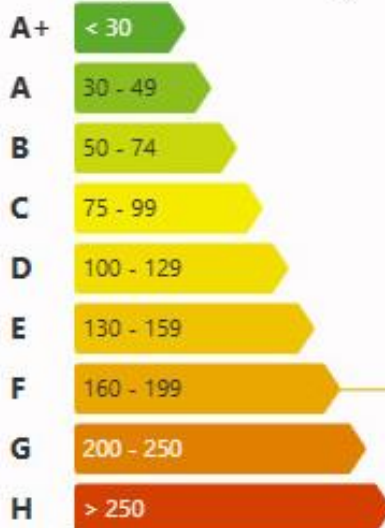
I. A.

*W. Müller*

# Energieausweis

## Energieausweis

Sehr Energieeffizient - Niedrige Kosten



**F**

Energiebedarf  
172,1 kWh/(m²·a)

Nicht Energieeffizient - Höhere Kosten



### Energieausweistyp

Bedarfsausweis



### Gültigkeit

26.04.2024 bis 25.04.2034



### Primärer Energieträger

Erdgas



### Baujahr

1975



### Wesentliche Energieträger

Gas