

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 m² 3,5 Zimmer

OG ca 75m² 3 Zimmer

Keller Nutzfläche ca 90m², 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 m² 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 m² erworben werden.

Über die Jahre wurden am Objekt diverse Renovierungen durchgeführt:

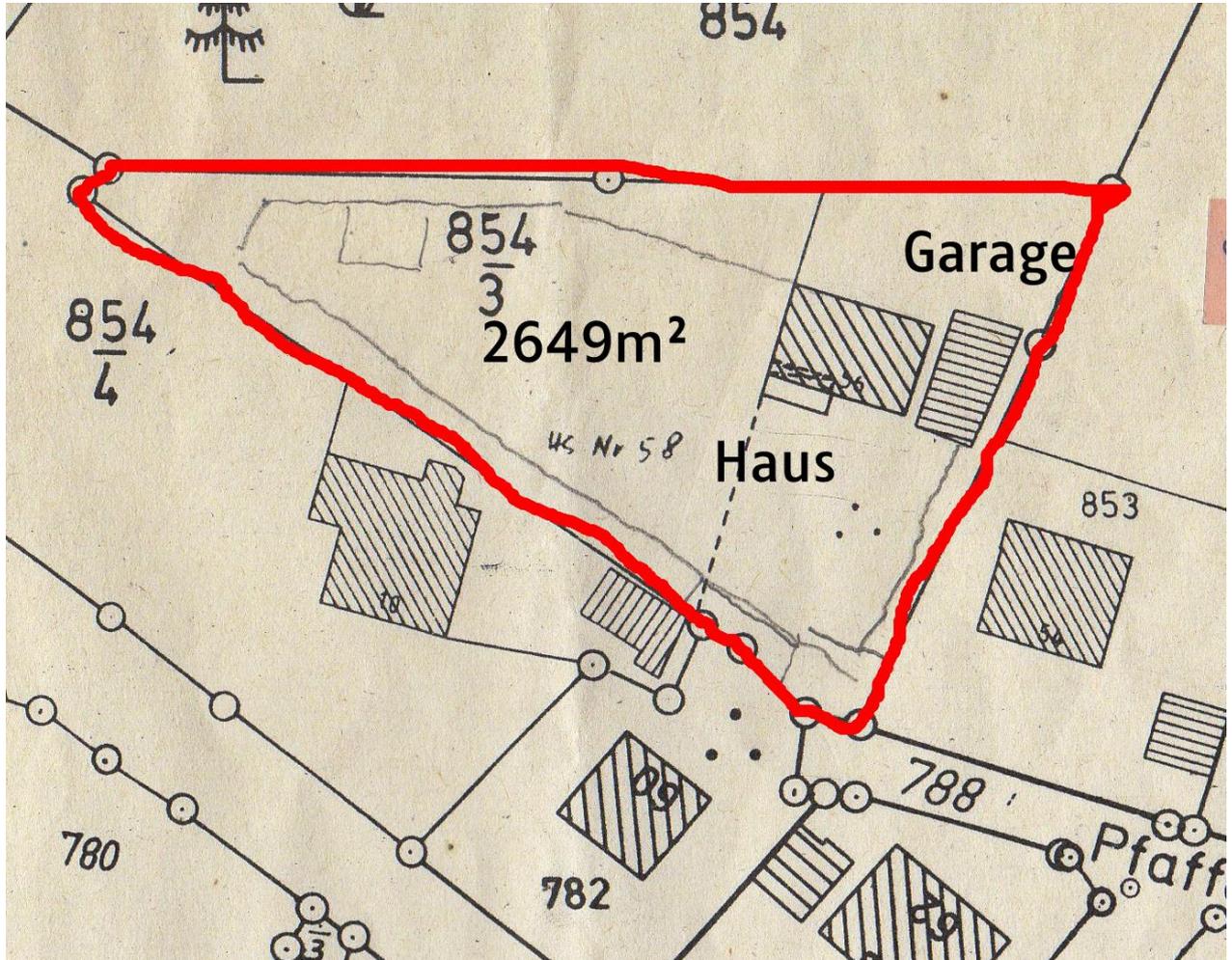
2013: Erneuerung der Heizung und Umstellung von Öl auf Erdgas. Austausch der Dachfenster und der Terrassentüre.

2022: Glasfaseranschluss Fiber to the home.

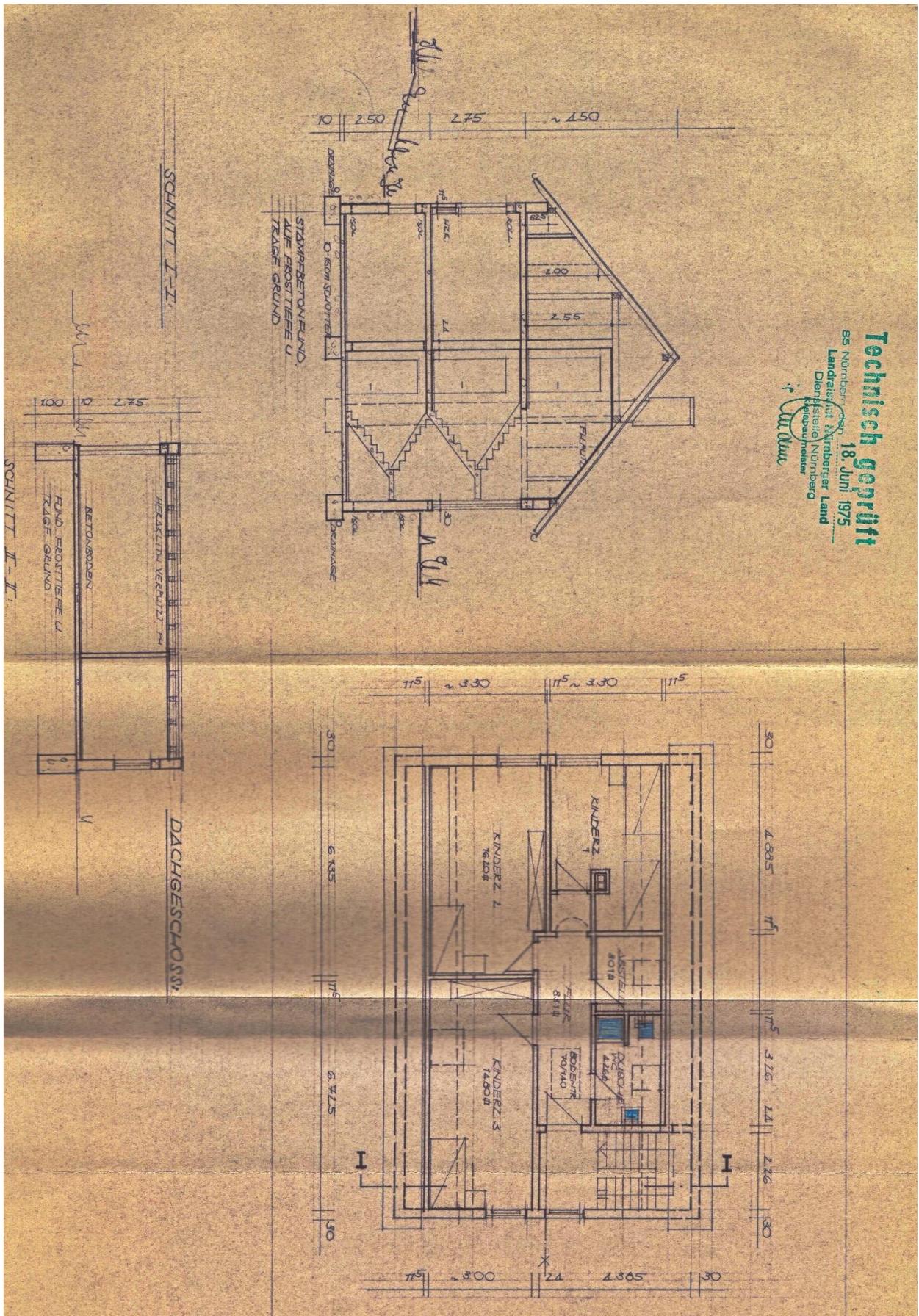
Neuer Laminatboden im Eingangsbereich und Parkett im Schlafzimmer. Auf Wunsch erhalten Sie einen Link für eine 360 Grad-Besichtigung von Haus und Garten.

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

Plan des Grundstücks



Obergeschoss und Seitenansicht



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