

# EXPOSÉ

Erdgeschosswohnung mit Keller und viel Potenzial  
in Zweifamilienhaus auf großzügigem Grundstück in Burgthann

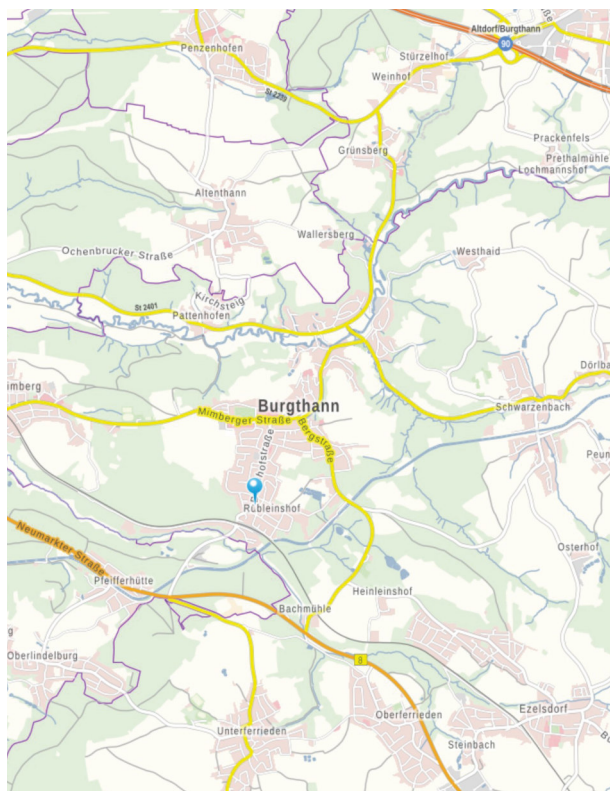


Adresse: Steinfeldstraße 3 in 90559 Burgthann  
Wohnfläche: ca. 94 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 91 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5 Zimmer, Küche, Bad, WC  
Grundstücksgröße: 834 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1968

**Kaufpreis: 372.000 €**  
- provisionsfrei -

Kontakt: Matthias Horender  
Telefon: 0151 10 61 9000  
Email: [anfrage@horenderarchitekten.de](mailto:anfrage@horenderarchitekten.de)

# Erdgeschosswohnung mit Keller und Garten in Burgthann



## Lage:

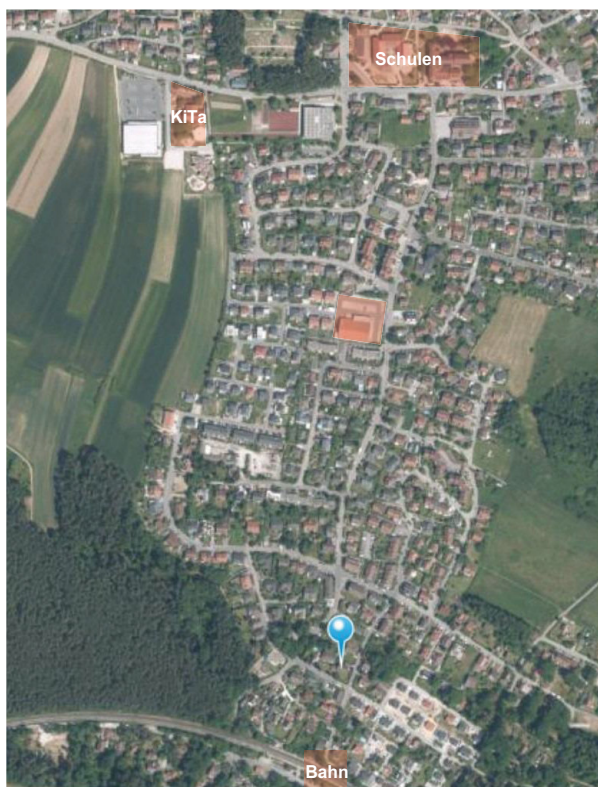
Burgthann ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreises Nürnberger Land und liegt ca. 20 Kilometer südöstlich von Nürnberg. Die Einwohnerzahl betrug im Juli 2024 ca. Die Gemeinde Burgthann liegt an der Bahnstrecke Nürnberg–Regensburg, sowie an der S-Bahn Linie S1 Nürnberg Hbf - Neumarkt (Oberpfalz). Die Bundesstraße 8 quert das Gemeindegebiet. Um Burgthann gibt es nahe Anschlussstellen an das Bundesautobahnnetz der A 3, A 6 und A 9, die über das nahe Autobahndreieck Nürnberg/Feucht den Wechsel auf die A 73 erlaubt. Nachts, an Wochenenden und vor Feiertagen wird das Gemeindegebiet durch den VAG-Nightliner N15 von und nach Nürnberg bedient.

## Nahe Umgebung:

Bahnhof:	ca. 200m
Supermarkt:	ca. 600m
Kindergarten- Krippe:	ca. 1,3km
Grundschule:	ca. 1km
Mittelschule:	ca. 1km
Hort:	ca. 1km
Sporthalle:	ca. 1km
Donua-Main-Kanal:	ca. 400m

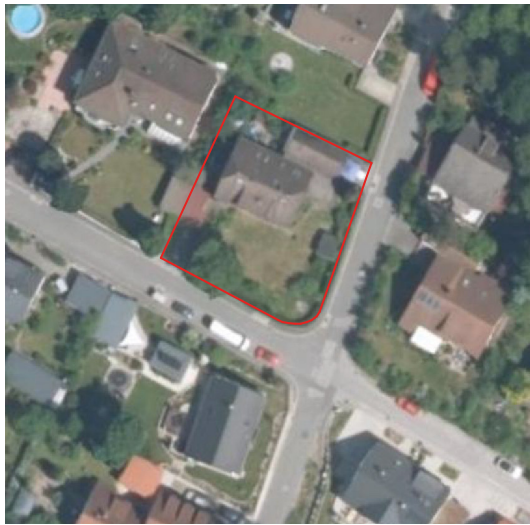
In Burgthann befindet sich auch eine Volkshochschule, Haus der Musik, Bücherei und ein örtlicher Sportverein.

Große Teile des Gemeindegebietes sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes und bieten ausreichend Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur.



# Erdgeschosswohnung mit Keller und Garten in Burgthann

## Objektbeschreibung:



Auf dem ca. 834m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde dieses 2-Familienhaus mit 2 abgeschlossenen Wohnungen und Keller im Jahre 1968 errichtet. Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Lage von Burgthann.

Zum Verkauf steht eine 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Küche, Bad und separatem WC, sowie ein Kellergeschoss und Garage. Von der Küche gibt es einen direkten Zugang auf die überdachte Terrasse/Freisitz. Das Kellergeschoss mit Waschraum, Lagerräumen, Sauna und einer „Stube“ (Partyraum) ist aufgrund seiner Hanglage als Souterrain zu betrachten. Vom hier aus sind auch

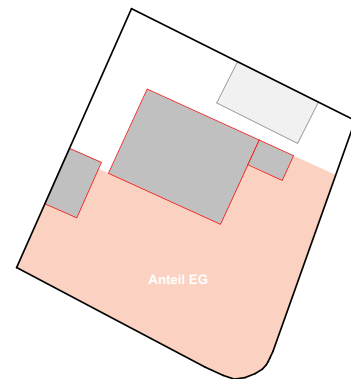
beide Wohnungen über das Treppenhaus zugänglich. Der Keller, bis auf Kellerraum 2, werden dem Erdgeschoss zugeordnet und auch nur vom Eigentümer genutzt werden können.

Der Garten im Süden und Osten ist dem EG und KG zugeordnet (ca. 420m<sup>2</sup> inkl. Einfahrt). Ein Nutzungsrecht für den Weg im Norden und Osten liegt vor. Das Gartenhaus gehört ebenfalls zum Erdgeschoss.

Das Dachgeschoss des Hauses wurde 1986 ausgebaut. Im Zuge dessen wurde die Fassade und das Dach erneuert. Fenster und Türen sowie die gesamte Innenausstattung entsprechen dem Standard des Baujahres.

Im Jahr 2000 wurde eine Warmluft-Heizung die vom Keller mit Gas betrieben neu eingebaut. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen separaten Elektro Warmwasserspeicher, welcher 2023 erneuert wurde. Somit sind Heizung und Warmwasseraufbereitung getrennt voneinander. Für den Betrieb des Boilers wird ein günstiger Nachtstromtarif genutzt.

Im kompletten Innenbereich wurde Sanierungsbedarf ermittelt, wobei dies bereits bei der Wertermittlung mit einem pauschalen Wert nach Auskunft eines Architekten berücksichtigt wurde. Ein Energieausweis liegt uns derzeit noch nicht vor.



Zögern Sie nicht und nehmen Sie Kontakt mit uns auf, damit wir mit Ihnen eine Besichtigung vereinbaren können.

**Kontakt: Matthias Horender**

**Tel.: 0151 10 61 9000 Email: [anfrage@horenderarchitekten.de](mailto:anfrage@horenderarchitekten.de)**

Rechtliches: Alle Angaben wurden sorgfältig gemacht und beruhen auf Angaben des Eigentümers. Das Vorhandensein von Fehlern kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

# Erdgeschosswohnung mit Keller und Garten in Burgthann



Ansicht Südwest - Einfahrt Garage



Ansicht Südwest

# Erdgeschosswohnung mit Keller und Garten in Burgthann



Ansicht Südost



Gartenhaus

# Erdgeschosswohnung mit Keller und Garten in Burgthann



Ansicht Nordwest

Ansicht Nordwest



# Erdgeschosswohnung mit Keller und Garten in Burgthann



Ansicht Südost



Küche

## Erdgeschosswohnung mit Keller und Garten in Burgthann



Wohnen im Erdgeschoss



„Stube“ im Keller



# Erdgeschosswohnung mit Keller und Garten in Burgthann

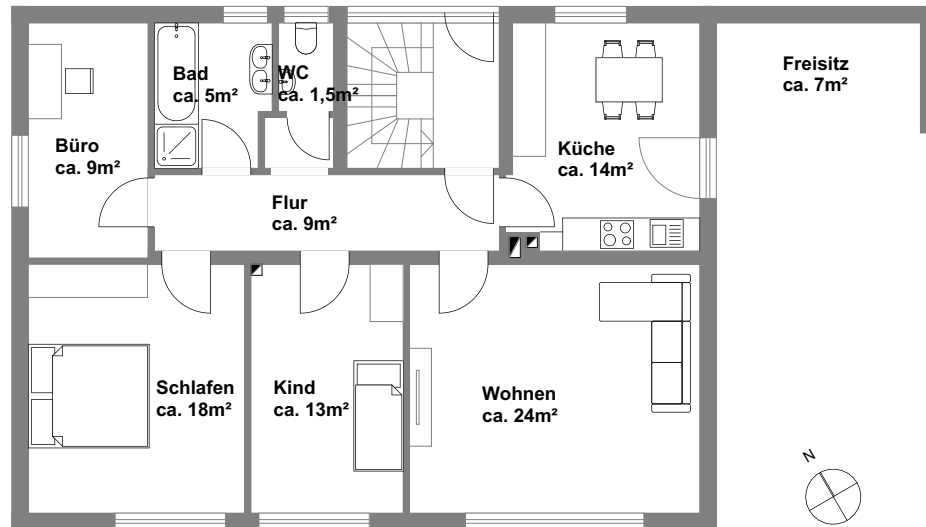


Treppenhaus

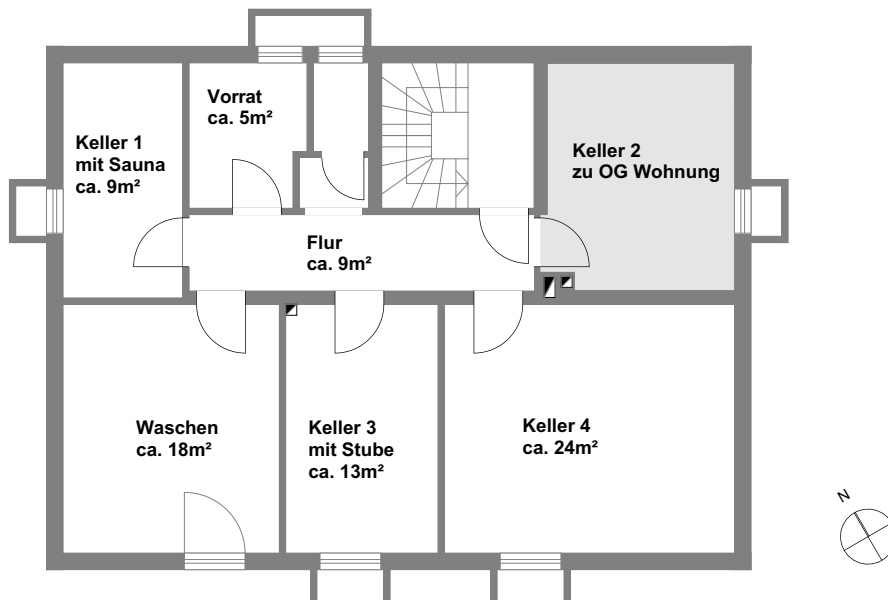
Sauna im Keller



# Erdgeschosswohnung mit Keller und Garten in Burgthann



## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Kellergeschoss