



## 90559 Burgthann

# Imposantes Architektenhaus in wunderschöner Lage in Burgthann



**Vom Wohntraum zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.

**499.000 €**

Kaufpreis

**231 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1495 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Bu**

### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66  
sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	231 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.495 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Terrassen	6

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.01.2024
gültig bis	15.01.2034
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	224.8
Primär-Energieträger	Heizöl

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Kaufpreis / qm	2.160,17 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext

### Zustand

Baujahr	1974
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Öl



## Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus wurde 1974 von einem Architekten individuell geplant und in Split-Level-Bauweise errichtet. Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse. Es begeistert vor allem die Offenheit der Bauweise und die scheinbar grenzenlose und doch klar getrennte Raumstruktur. Die großen Fensterfronten bringen viel Licht ins Haus und die auf den Geschossen verteilten Terrassen schaffen ein naturnahes Wohn- und Lebensgefühl. Dieses Lebensgefühl wird durch die idyllische Lage direkt in Burgthann und doch mitten in der Natur noch verstärkt.

Die Wohnfläche der Hauptwohnung von insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup> verteilt sich auf fünf Halbgeschosse.

Das Erdgeschoss:

Sie betreten das Haus über einen großen Vorplatz. Der Eingangsbereich ist sehr großzügig gestaltet und lässt mit dem Blick in das Treppenhaus die Offenheit der Raumstruktur sofort erkennen. Es ist ausreichend Platz für eine große Garderobe und auch das Gäste-WC liegt in der Nähe des Eingangs. Ein paar Schritte weiter geht es entweder in die Einbauküche oder aber in den mit weit über 50 m<sup>2</sup> geräumigen Wohn-/Essbereich. Rustikale Holzbalken, große Fensterfronten und ein gemütlicher Kachelofen sorgen für ein einzigartiges Wohnklima. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang auf eine große Terrasse, auf der Sie die Ruhe und die traumhafte Aussicht genießen können.

Das Obergeschoss:

Über die Holzterrasse geht es ein paar Stufen hoch in die Bibliothek/Arbeitszimmer. Auch hier sorgt ein wärmender Kachelofen für eine behagliche Atmosphäre. Auf der von diesem Zimmer aus zugänglichen Terrasse können Sie die ersten Sonnenstrahlen des Tages genießen.

Wieder ein paar Stufen weiter nach oben gelangen Sie in das Schlafzimmer mit eigener Terrasse und das Tageslicht-Badezimmer mit großer Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschbecken.

Das Untergeschoss:

Hier gibt es - wieder auf verschiedenen Ebenen - einen großen Hobbyraum / ein großes Arbeitszimmer mit eigener Terrasse und Zugang in den Garten. Weiter sind auf dieser Ebene noch ein Lagerraum, ein Weinkeller, die Waschküche und der Heizungsraum untergebracht.

Auf der untersten Ebene finden Sie ein Gäste- oder Kinderzimmer mit angrenzendem Bad (mit WC und Badewanne).

Die Einliegerwohnung:

Die Einliegerwohnung erreichen Sie entweder über einen separaten Eingang von außen oder aber durch eine Verbindungstür im Haus. Diese könnte ggf. zugemauert werden.

Die insgesamt ca. 71 m<sup>2</sup> verteilen sich auf den Flur, das Badezimmer mit Dusche und WC, die geflieste Küche, das Schlafzimmer und den großen Wohnraum (der früher aus zwei Zimmern bestand). Auch hier gibt es eine eigene Terrasse.

Die Einliegerwohnung ist aktuell vermietet.

Die Doppelgarage:

Eine Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und ist zudem unterkellert. Bastler freuen sich hier über 2 zusätzliche Werkstatt Räume.



### Der Garten:

Das Grundstück hat eine Größe von knapp 1.500 m<sup>2</sup>. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und mündet in eine Hanglage mit Baumbestand. Sie können hier absolute Ruhe genießen, den Blick in den eigenen Wald schweifen lassen und bei Vogelgezwitscher völlig abschalten.

### Optional:

Direkt angrenzend liegt ein unbebautes Baugrundstück mit ca. 1.179 m<sup>2</sup>. Beim Kauf des Hauses können Sie dieses für zusätzlich 199.000,00 Euro erwerben. Separat wird dieses Grundstück zu einem Preis von 225.000,00 Euro angeboten.

### Die Highlights:

Einzigartig sind bei diesem Haus in Split-Level-Bauweise die außergewöhnliche Aufteilung der Räume, die großen Fensterfronten, die für viel Tageslicht sorgen und die vielen Terrassen mit traumhaftem Blick in den eigenen Wald. Egal ob Sonnenaufgang oder Sonnenuntergang, Sie können sich die richtige Terrasse aussuchen. Hier kommen Sie zur Ruhe und haben genügend Platz für die ganze Familie. Die Einliegerwohnung kann auch von der Familie als Mehrgenerationenlösung genutzt werden oder sie bleibt weiterhin vermietet.

Wenn Sie dieses in jeder Hinsicht außergewöhnliche Haus besichtigen möchten, dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin !

### Objektausstattung:

- 2 getrennte Wohneinheiten
- Split-Level-Bauweise
- 6 Terrassen
- vollständig unterkellerte Doppelgarage
- Ölzentralheizung von 2004
- Fußbodenheizung im Wohn-/ Essbereich der Hauptwohnung
- Heizkörper in allen anderen Räumen
- 2 Kachelöfen sowie ein 3. Anschluss im Hobbyraum im Untergeschoss
- teilweise 2-fachverglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2001 und jünger
- teilweise 2-fachverglaste Holzfenster aus dem Baujahr
- Fliesen und Teppichböden

## Lage

Dieses traumhafte Architektenhaus befindet sich in einem ruhigen und dennoch zentralen Wohngebiet direkt in Burgthann mit herrlichem Blick in die Natur.

In der Großgemeinde Burgthann leben ca. 11.500 Einwohner. Der Ort bietet viele Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur. Kindergarten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Es gibt eine verkehrstechnisch hervorragende Anbindung an die A3, A6 und A9. Mit diversen Buslinien und dem modernen Bahnhof ist Burgthann gut an den regionalen Zugverkehr von Nürnberg - Regensburg bzw. die S-Bahn-Strecke Nürnberg - Neumarkt angebunden.



## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren)



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**  
Morgen kann kommen.  
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 





























