

## Etagenwohnung in Burgthann



## Großzügige, sonnige Vierzimmerwohnung in Burgthann

- 4 Zimmer, ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1. OG, Südwestbalkon
- Garage, Kellerabteil, Gemeinschaftsgarten
- Hausgeld 342 € monatl.

**Kaufpreis: 325.000 EUR**

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Bianca Stanik**  
**Tel. 09171/82-2413**  
bianca.stanik@spkfmfrs.de

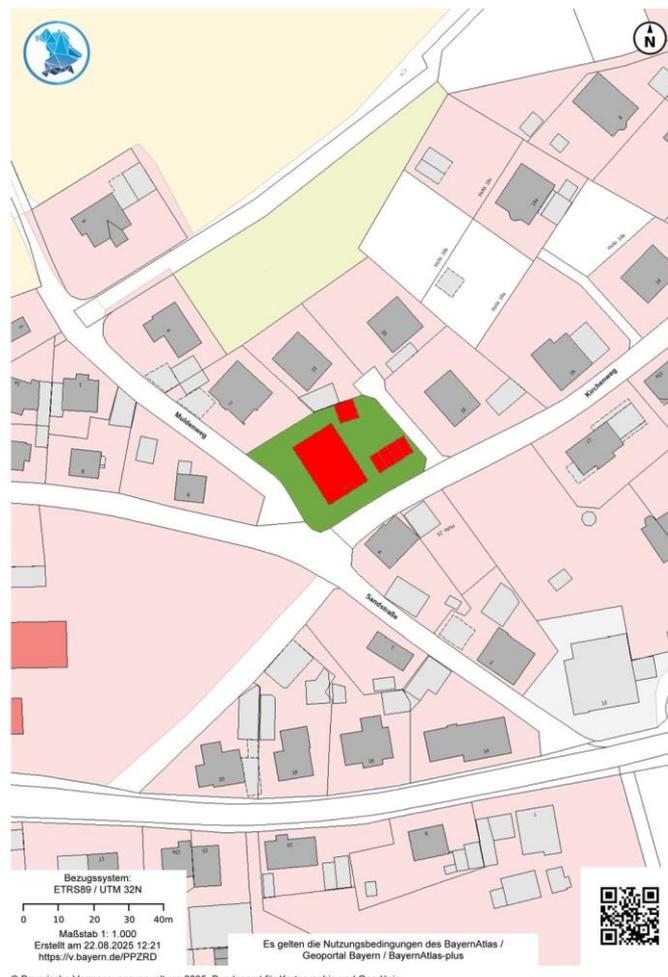


## LAGE

Die Wohnung liegt in Burgthann, einer familienfreundlichen Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land, die für ihre hohe Lebensqualität und naturnahe Lage bekannt ist. Der Kirchenweg insbesondere zeichnet sich durch eine ruhige, anwohnergenutzte und dennoch zentrale Wohnlage aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen wie die Mittelschule, Kindergärten, die Gemeindebücherei, ein Fitnessstudio, Cafés und Restaurants sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Minuten größtenteils fußläufig erreichbar.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur B8 und zur A3 gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte, insbesondere nach Nürnberg, Feucht oder Neumarkt. Gleichzeitig bietet Burgthann zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Wander- und Radwege durch Wälder und Wiesen, das historische Burgareal sowie ein reges Vereinsleben machen den Ort besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten.



### Lageplan

© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)



## OBJEKTBSCHREIBUNG

---

Diese großzügige Vierzimmerwohnung in Burgthann überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit solider Bausubstanz aus dem Baujahr 1982, das insgesamt sechs Parteien umfasst. Ein gemeinschaftlich genutzter, sehr gepflegter Garten ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Platz zur Erholung.

Das Highlight der Wohnung ist der sonnige Balkon mit Markise, der sich perfekt zum Entspannen oder für gemeinsame Stunden im Freien eignet. Dank der Südwestausrichtung genießen Sie hier den ganzen Tag bis in den Abend über Helligkeit und einen weiten Ausblick ins Grüne.

Die vier Wohn- und Schlafräume sind lichtdurchflutet und wirken freundlich und einladend. Der moderne Vinylboden, der erst vor zwei Jahren erneuert wurde, unterstreicht die Wohnqualität und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente.

Die Einbauküche mit Elektrogeräten befindet sich ideal gelegen in einem Durchgangsraum neben dem Esszimmer und überzeugt in zeitlosem Design.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet mit Badewanne und Fenster. Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und wurde zwischenzeitlich durch die bisherigen Mieter frisch gestrichen. Sie bietet damit die ideale Grundlage, um nach eigenen Vorstellungen modernisiert und eingerichtet zu werden.

Zum Objekt gehört eine Garage, die bereits im Kaufpreis enthalten ist und für bequemes sowie sicheres Parken sorgt.

Die Wohnanlage wird von einer Verwaltung betreut wofür ein monatliches Hausgeld in Höhe von 342 € zu entrichten ist.

Die Wohnung ist sofort frei und steht sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern kurzfristig zur Verfügung.



## AUßENANSICHTEN

---



Balkonansicht



Garagen



**INNENANSICHTEN**

---



Ausblick vom Balkon



Wohnen



**INNENANSICHTEN**

---



**Eingangsbereich**



**Eingangsbereich**



**INNENANSICHTEN**

---



**Esszimmer**



**Flur**



**INNENANSICHTEN**

---



**Küche**



**Küche**



**INNENANSICHTEN**

---



**Wohnen**



**Balkon mit Südwest-Ausrichtung**



**INNENANSICHTEN**

---



**Kinderzimmer**



**Schlafzimmer**



**INNENANSICHTEN**

---



**Schlafzimmer**



**Gemeinschaftskeller**



**INNENANSICHTEN**

---



**Kellerabteil**



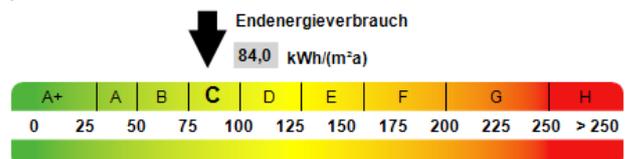
**Waschkeller**

**ÜBERBLICK**

<b>Objektanschrift:</b>	Kirchenweg 24, 90559 Burgthann
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 1982
Zimmeranzahl	4
Etage	1. Obergeschoss
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Gas
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	gepflegt
Aktuelle Nutzung	frei
Garage	1
Besonderheiten	Badewanne, Balkon mit Markise, Einbauküche, Keller, Tageslichtbad
Hausgeld	342 EUR
<b>Kaufpreis</b>	325.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

**Energieausweisdaten**

Ausweisart	verbrauchsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1981 (Heizung 2010)
Hauptenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Endenergieverbrauch	84 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)





Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Bianca Stanik  
Sparkasse Mittelfranken-Süd  
**Telefon 09171/82-2413** oder  
E-Mail [bianca.stanik@spkfmfrs.de](mailto:bianca.stanik@spkfmfrs.de)

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.\*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die Sparkasse berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



---

\* Mehr erfahren: [www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter [Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](#)