

Burgthann / Mimberg – Mimberg

Moderne, sehr hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte in herrlicher Randlage

????????? ??????????: 25269023



???? ??????????: 2.200 EUR • ??????????: ca. 150,5 m² • ?????????: 5.5 • ??????? ????: 631 m²

??????? ?????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25269023
???????????	ca. 150,5 m ²
????????????? ???	01.12.2025
?????????	5.5
??????????	1
????? ?????????????	2018
????? ?????????????	2 x ??????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????

????? ??????????	2.200 EUR
?????????? ?????????	200 EUR
????????? ?????????????	????????
????????????????????	ca. 52 m ²
????????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ?????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	??????? ?????? ??????????	21.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	26.11.2028	?????????? ????????????? ??????????	A+
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2018

??????? ?????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

?? ????????



??????? ???????? : 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

?? ????????



??????? ?????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

?? ????????



??????? ?????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

?? ????????



??????? ?????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

?? ????????



??????? ???????? : 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

?? ????????



??????? ?????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

?? ????????



??????? ???????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

?? ????????



??????? ?????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

?? ????????



??????? ???????? : 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

?? ????????



??????? ?????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

?? ????????



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

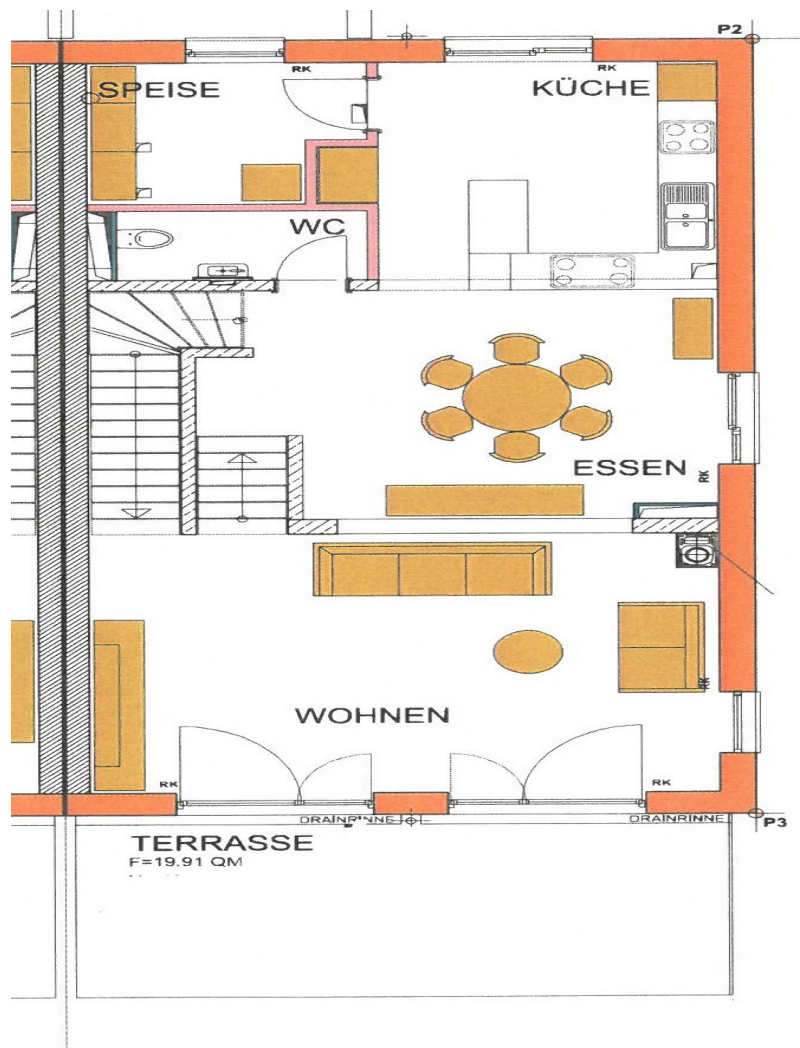
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

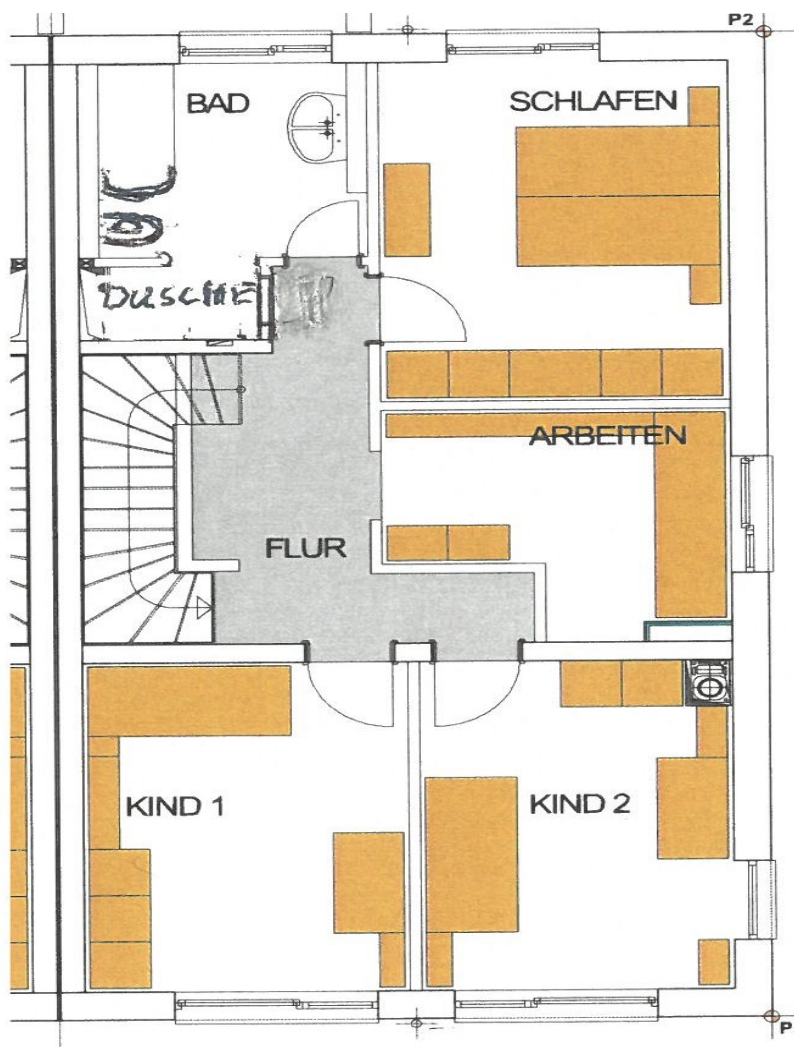
T.: 09187 - 92 83 01 0

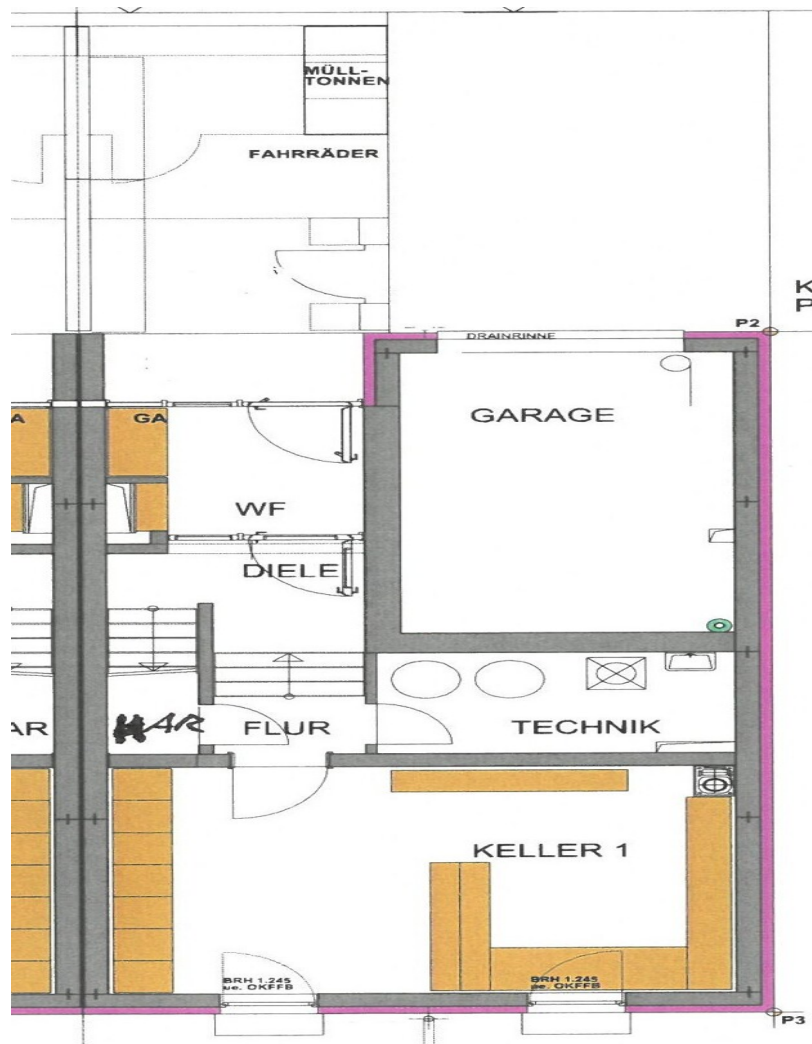
Partner-Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf
nuernberger-land@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberger-land

??????? ???????? : 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimbberg – Mimbberg

??? ?????? ???????????

In einer gefragten, ruhigen Wohngegend erwartet Sie diese moderne Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² auf einem großzügigen Grundstück von 631 m². Das im Jahr 2018 fertiggestellte Haus befindet sich in neuwertigem Zustand und überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität, die selbst hohen Ansprüchen gerecht wird.

Das Raumangebot verteilt sich auf insgesamt 5,5 Zimmer und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice oder Gäste. Der durchdachte Split-Level-Grundriss schafft verschiedene Ebenen, was für ein großzügiges und gleichzeitig wohnliches Raumgefühl sorgt. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist einer der zentralen Treffpunkte des Hauses und wird durch einen stilvollen Schwedenofen akzentuiert, der an kühlen Tagen angenehme Wärme spendet.

Moderne Kunststoff-Iso-Fenster, teilweise bodentief, lassen die Räume hell und freundlich wirken. Elektrische Rollläden sowie Fliegenschutzvorrichtungen an ausgewählten Fenstern tragen zum hohen Wohnkomfort bei. Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, die als Fußbodenheizung im gesamten Haus verlegt ist.

Im Herzen des Hauses befindet sich die offen gestaltete, hochwertige Einbauküche, ausgestattet mit sämtlichen Elektrogeräten und einer integrierten Breakfast-Bar – ideal für den schnellen Kaffee am Morgen oder gesellige Kochevents mit Familie und Freunden. Hochwertige Fliesen- und Parkettböden unterstreichen das stilvolle Wohnambiente.

Das tageslichtverwöhnte Badezimmer bietet einen bodentiefen Duschbereich, einen modernen Waschtisch, WC sowie eine Badewanne und lässt keine Wünsche an Funktionalität und Komfort offen. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Südterrasse, die zum entspannten Verweilen im Freien einlädt und jederzeit einen angenehmen Erholungswert verspricht. Der geschickt angelegte, pflegeleichte Garten grenzt an das Grundstück und ist durch seine Ausrichtung ein idealer Rückzugsort für Freizeitaktivitäten im Grünen.

Auch das Thema Parken ist optimal gelöst: Die Einzelgarage ist direkt im Haus integriert,

Zugang erfolgt jedoch von Außen. Zusätzlich stehen Ihnen zwei weitere Stellplätze unmittelbar vor dem Haus zur Verfügung, was ein hohes Maß an Flexibilität garantiert.

Dieses Angebot richtet sich an anspruchsvolle Mieter, die eine zeitgemäße Architektur, durchdachte Raumaufteilung und einen hohen Wohnkomfort schätzen. Die Kombination aus moderner Technik, hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und einer attraktiven Grundstücksgröße macht diese Doppelhaushälfte zu einem Mietobjekt mit Seltenheitscharakter. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ?????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

??????????????? ??? ?????????

- * Modern geschnittener Split-Level-Grundriss
- * 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Iso-Fenster, teilw. bodentief mit elektr. Rollos, teilw. mit Fliegenschutz
- * Luft-Wasser-Wärmepumpe als Fußbodenheizung
- * Schwedenofen im Wohnbereich
- * hochwertige Fliesen und Parkettböden
- * Tageslicht-Bad mit bodentiefen Duschbereich, Waschtisch, WC und Badewanne
- * hochwertige offene Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten und Breakfast-Bar
- * große Südterrasse mit garantiertem Erholungswert
- * herrlicher pflegeleichter Garten in Randlage orientiert
- * Einzelgarage im Haus integriert
- * 2 weitere KFZ-Stellplätze vor dem Haus

??????? ???????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimbberg – Mimbberg

??? ??? ??? ???????????

Das Haus befindet sich in ruhiger Randlage am Ende einer Sackgasse und mit Blick ins Landschaftsschutzgebiet im Burgthanner Ortsteil Mimbberg.

Burgthann im Nürnberger Land verkörpert eine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe, die anspruchsvollen Mietern ein exklusives Lebensumfeld bietet. Der Ort besticht durch seine stabile Bevölkerungsstruktur und eine sehr gute Infrastruktur, die sowohl Ruhe als auch Komfort garantiert. Die unmittelbare Nähe zur Metropole Nürnberg eröffnet Zugang zu einem vielfältigen kulturellen Angebot, erstklassigen Arbeitsplätzen und einer exzellenten medizinischen Versorgung.

Die Lage in Burgthann selbst verströmt eine Aura von Eleganz und Exklusivität, die durch die ruhige, gepflegte Umgebung und die harmonische Nachbarschaft geprägt ist. Hier genießen Sie Privatsphäre und ein gehobenes Wohngefühl, das durch die Nähe zu gut bürgerlichen Restaurants und Cafés ergänzt wird. Die Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung schafft ein unvergleichliches Ambiente, das sowohl Ruhe als auch kulturelle Vielfalt in unmittelbarer Reichweite bietet.

Das gastronomische Angebot in Burgthann überzeugt mit einer Auswahl guter Restaurants, sowie charmanter Cafés, die zum entspannten Verweilen einladen. Die Nähe zu guten Einkaufsmöglichkeiten, darunter EDEKA und Lidl ergänzt den komfortablen Alltag. Kultur- und Freizeitliebhaber schätzen die Nähe zu gepflegten Parks und dem direkt angrenzenden Mühlbach, die zu erholsamen Spaziergängen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Mimbberg in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar, garantiert eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregion und ihrer kulturellen Highlights.

Für den anspruchsvollen Luxusliebhaber bietet Burgthann eine seltene Kombination aus diskreter Eleganz, kultureller Vielfalt und erstklassiger Infrastruktur – ein Ort, an dem sich stilvolles Wohnen und genussvolles Leben auf hohem Niveau verbinden.

??????? ?????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 21.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25269023 - 90559 Burgthann / Mimberg – Mimberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com