



## Das Angebot im Überblick

**Lage:** Burgthann / Ortsteil Grub liegt 8 km von Altdorf oder 3 Kilometer von Burgthann entfernt. S-Bahn – Anschluss in Altdorf vorhanden. Grub ist über die Autobahn Nürnberg – Regensburg oder Amberg sehr schnell zu erreichen. Es sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes in unmittelbarer Nähe so auch in Ezelsdorf, wie Kaufland usw.

**Objekt:** Sehr gepflegtes – Einfamilienhaus in ruhiger Lage voll unterkellert. Doppelgarage gefliest und zusätzlichem Stauraum über der Betondecke. Elektrisches Garagentor.

**Wohnfläche:** 223 m<sup>2</sup> + ausgebauter Dachboden 117,11 m<sup>2</sup> Gesamt = 340 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1998

**Grundstück:** 1054 m<sup>2</sup>

**Eckdaten:** Energieausweis C  
Endenergieverbrauch für dieses Gebäude 91,3 kWh/m<sup>2</sup>\*a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäude 98,8 kWh/m<sup>2</sup>\*a)

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Krüppelwalmdach, Fernsicht und absoluter Traumlage voll unterkellert. Kalksandstein mit 14 cm Styropor Dämmung.

2 Terrassen – Richtung Osten und Süden -

Wohnzimmer mit 4 großen Terrassentüren a 3 m – 3 Rund- und Terrassenfenster mit elektrischen Rollos

Garderobe mit Rundbogen

Rauhputz im Wohnzimmer und OG incl. Treppenaufgang

Helle Holzdecken mit LED-Beleuchtung

Kachelofen mit Sichtfenster – Erker mit Wössner - Essecke.

EG gefliest mit Fußbodenheizung und Holz-Türen im Landhausstil

Gäste-WC mit Fenster und Heizkörper raumhoch gefliest.

Kunststoff-Sprossenfenster in weiß mit Holzmaserung.

Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Fußbodenheizung.

Die Wohn-Essküche ist mit einer Miele Einbauküche incl. Tresen und sämtlichen Küchengeräten, Essecke Terrassentüren, Fußbodenheizung ausgestattet.

Bodenbelag hell gefliest.

Bad mit Eckbadewanne, großer Dusche, Hänge-WC, Badheizkörper und Fenster - raumhoch gefliest. Der Spiegelschrank wurde Unterputz eingebaut.

Keller mit Sauna und Dusche - komplett gefliest.

Anschluss- Waschraum und Heizung ebenfalls hell marmoriert gefliest. Sämtliche Kellerfenster als Kunststoff-Fenster ausgeführt. Die Kellertüre vom Waschraum zum Kelleraufgang ist zusätzlich gegen Einbruch gesichert. Die Treppe zum Waschraum ist ebenfalls gefliest.

Großer hell gefliester Hobbyraum mit 2 Kunststoff-Fenster und 2 Heizkörper, der Platz für eine Tischtennisplatte bietet. Die Lichtschächte sind gegen Einbruch gesichert.

Sauna mit Kunststoff-Fenster, Runddusche und Heizkörper.

Die Sauna ist raumhoch gefliest. In der Sauna ist zusätzlich eine Lichtwechselvorrichtung eingebaut so kann das saunieren noch gemütlicher gestaltet werden.

Öl-Stahltank mit 10000 ltr. Fassungsvermögen

Viessmann – Heizung mit Energiesparpumpen.

Solvis Solarspeicher 750 ltr, 2 Sonnenkollektoren a 7 m<sup>2</sup> für die Heizungsunterstützung und Warmwasser. Wert 16482,- Euro

12 / 2007 wurde eine Photovoltaikanlage 4,68 kWp. installiert.

Monatlicher Ertrag ca. 200,- Euro.

Betontreppe zum OG und Keller komplett gefliest incl. Dachflächenfenster

**Obergeschoss** ausgebaut incl. Fußbodenheizung gefliest und Laminatboden

Balkon 9 m gefliest mit Fernsicht

Diele und Bar komplett gefliest. In den anderen 3 Räumen wurde Laminat – Farbe Ahorn verlegt.

Abstellraum hell gefliest.

Neben dem Gästezimmer befindet sich ein weiteres Bad mit Fenster, Dusche, Hänge-WC, Waschbecken, Fußbodenheizung incl. zusätzlichem Heizkörper.

Zum ausgebauten Spitzboden gelangt man über eine wunderschöne Holzterrasse, Farbe Eiche hell. Die Schrägen sind mit einer Holzpaneele Farbe – Eiche – verkleidet. Unter der Verkleidung befindet sich eine Dampfsperre, eine starke Dämmung (Steinwolle) mit anschließender Holzverschalung.

Der Boden ist mit hellem Laminat belegt.

Großes Dachflächenfenster, dient zugleich als Ausstiegfenster.

Zusätzliche noch zwei Kunststoff-Fenster zur Süd- und Westseite.

Ziegel von Braas – Marke Harzer mit Glasierung, dies bedeutet, es bleibt kein Schmutz oder Moos hängen. Die Ziegel sehen wie neu aus.

SAT-Anlage für 8 Teilnehmer – Digital für Astra und Eutelsat

Wohnfläche 117,11 m<sup>2</sup>

Große Doppelgarage mit Fenster und zusätzlicher Eingangstüre und Betondecke, die auch Platz für die Gartengeräte und das Kaminholz bietet.

**Außenbereich:** Eingangsbereich mit geschmiedeter Eingangstüre  
Außenlampen mit Bewegungsmelder  
Doppelgarage gefliest mit Strom und Licht – Betondecke und Satteldach  
Elektrisches Garagentor mit Fernbedienung und Schlüsselschalter  
Türsprechanlage über Telefonanlage  
Einfahrt incl. Zugang komplett gepflastert

Wasserzisterne 5000 ltr. Für Garten und WC-Spülung, wird durch die Dachrinnen aufgefüllt.  
Zweiter Wasserzähler eingebaut.

Dachrinnen und Erkerverkleidung in Kupfer Ausführung.

Großer Weiher 6x5x1,30 m mit Filteranlage incl. UV-Klärer. Strom am Weiher vorhanden.  
2 Fahnenmasten

Gemütliche Grillkota - Strom vorhanden - im Wert von 8000,- Euro, Ideal im Winter zum Grillen und Feiern. Untergrund gepflastert.

Pflegeleichter angelegter Garten mit verschiedenen Anpflanzungen, uneinsehbarer Thujahecke und Kiesbeet incl. Unterbaufolie an den beiden Terrassen.  
Großer Grillkamin  
Elektrische Markise 6 x 3.50 Farbe blau weiss

**Kaufpreis:** **880000 Euro incl. Küche, Garage, Markise, Sauna, Wasserzisterne, Photovoltaik, Solar und 10 000 ltr. Stahltank.**

**Bezug:** nach Vereinbarung

**Sonstiges:** Die in dem Exposé enthaltenen Informationen dürfen wir Sie bitten, vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf den erteilten Informationen aus der Baubeschreibung und den Gegebenheiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit wird jedoch nicht übernommen

**Courtage:** **Es fällt keine Maklerprovision an.**