

Preiswert & gepflegt! Einfamilienhaus mit Doppelgarage in ruhiger Lage von Leinburg

91227 Leinburg, Haus zum Kauf

Objekt ID: N4921



Wohnfläche ca.: **110,43 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **348.000 EUR**



Preiswert & gepflegt! Einfamilienhaus mit Doppelgarage in ruhiger Lage von Leinburg

Objekt ID	N4921
Objekttyp	Haus
Adresse	91227 Leinburg
Wohnfläche ca.	110,43 m ²
Grundstück ca.	254 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Wohn-Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1995
Zustand	gepflegt
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Kabel-/Sat-TV, Keller, Offene Küche, Parkettboden, Separates WC, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % v. Kaufpreis (inkl. MwSt) Bei Erwerb dieses Objektes ist eine Maklercourtage in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises (inkl. 19 % MwSt.) mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.
Sonstige Preisangaben	348.000,00
Kaufpreis	348.000 EUR



Objektbeschreibung

Das familienfreundlich gelegene Einfamilienhaus eignet sich, bedingt durch das derzeitigen Raumkonzept, ideal für bis zu 3 Personen. Dies lässt sich aber ohne Probleme jederzeit ändern, da der Spitzboden bereits zum Ausbau vorbereitet ist. Hier sind bereits alle Versorgungsleitungen für Strom und Heizung vorbereitet und die Isolierung mit Holzverschalung ausgeführt.

Sie betreten das Wohnhaus über eine Diele mit Platz für die Garderobe und dem Treppenhaus. Im Anschluss gelangt man, als zentralen Anlaufpunkt des Hauses, in den geräumigen Wohnbereich und Zugang in die offen angeschlossene Küche und auf den vorgelagerten Balkon. Das Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Über eine breite Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei große Schlafräume sowie das Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne. Die beiden Wohnräume verfügen jeweils über einen Zugang zum vorgelagerten Süd-West-Balkon. Der Balkon besitzt eine angenehme Größe mit ausreichend Platz für eine Sitzgelegenheit und lädt zum Verweilen und zum genießen des Fernblicks ein. Im Flur ist eine Klappertreppe als Zugang zum bereits erwähnten Spitzboden (Ausbaureserve) vorhanden.

Im Untergeschoss befinden sich ein ca. 18 m² großer, beheizter Hobbyraum, ein Vorratskeller, der Heizungsraum mit Platz für die Waschmaschine und der separate Öllagerraum. Daneben ist noch ein weiterer, nur von außen zugänglicher weiterer Lagerkeller vorhanden. Die Erwärmung des Gebäudes erfolgt durch eine Ölzentralheizung.

Ferner gehören zu diesem Objekt noch zwei Garagen. Die vorhandene Einbauküche mit Esstresen verbleibt im Objekt und ist im Angebotspreis inkludiert.

Informieren Sie sich gerne im Zuge einer Besichtigung näher zu diesem tollen Immobilienangebot in attraktiver Wohnlage.

Sonstiges

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.07.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergieverbrauch	163,30 kWh/(m ² ·a)
Endenergieverbrauch Wärme	163,30 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in der Gemeinde Leinburg, in einer ruhigen Wohngegend. Leinburg ist landschaftlich wunderschön am Rande des Moritzberges gelegen und befindet sich ca. 18 km östlich von Nürnberg. Ein Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist über die Buslinie des VGN möglich. In kürzester Zeit ist man z.B. mit dem Bus am Bahnhof des 7 Kilometer entfernten Röthenbach a.d. Pegnitz und von dort aus mit der S-Bahn in 15 Min. in Nürnberg. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Schulen befinden sich im Ort. Besonders erwähnenswert zu Leinburg sind die Freizeitmöglichkeiten in der nächsten Umgebung (allg. Breitensport, Reiten, Wandern, ...) verbunden mit der Nähe zu Lauf bzw. Nürnberg.





Außenansicht Bild 1



Wohnen



Küche



Balkon im EG



Treppenhaus



Schlafzimmer





Kinderzimmer Bild 1



Kinderzimmer Bild 2



Balkon im OG



Bad



Spitzboden



Hobbyraum





Heizungskeller



Außenansicht Bild 2

