



## 91227 Leinburg

# 1,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Leinburg-Diepersdorf



**135.000 €**

Kaufpreis

**71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Vicky Rothmund

Tel.: 0911/230-3242

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	01.05.2015
gültig bis	30.04.2025
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	88,20
Primär-Energieträger	Öl

### Preise & Kosten

Kaufpreis	135.000 €
Hausgeld	468 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	06.11.2024

### Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung wurde 2021 mit Laminat ausgelegt. Der Durchlauferhitzer im Bad wurde ebenfalls 2021 erneuert, auch der Sicherungskasten in der Wohnung. Die energiesparende Niedertemperaturölheizung wurde 2022 eingebaut und die Fenster 1998 getauscht.



## Beschreibung

Die 1,5-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im Dachgeschoss des ca. 1965 erbauten 3-Familienhauses.

Ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf offenes, loftartiges Wohnen mit Küche, Tageslichtbad sowie einem Raum mit ca. 7,5 m<sup>2</sup>.

Der offene Raum mit ca. 58 m<sup>2</sup> ist in drei Bereiche sowie eine offene Küche abgegrenzt. Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung, die Spülmaschine sowie der Elektroherd wurden 2023 erneuert. Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne sowie Waschbecken und WC ausgestattet und bietet einen zeitgemäßen Charakter sowie Tageslicht. Vom Wohnbereich haben Sie einen tollen Blick auf Felder und Wiesen. Angrenzend befindet sich der Essbereich sowie der Schlafbereich.

In jedem Raum befinden sich Staumöglichkeiten als Nischen unter der Decke. Im Wohnbereich befinden sich an den Fenstern Innenrollos sowie zwei zusätzliche Elektroheizungen, dies verbleibt in der Wohnung. Aufgrund der Dämmung und Innenrollos wird es im Sommer nicht zu heiß und auch im Winter hält sich der Heizbedarf in Grenzen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit Licht und Strom. Für die Waschmaschine und den Trockner gibt es einen separaten Platz im Keller mit eigenem Wasserzähler, der Strom des Kellerraums wird ebenso über den eigenen Stromzähler abgerechnet. Der Stromzähler der Wohnung ist ein Nieder- und Hochtarifzähler sodass der Nachtstrom verbilligt angeboten werden kann.

Der Hausmeister wohnt als Eigentümer im Gebäude und kümmert sich um anstehende Aufgaben. Das Haus verfügt über eine Schließanlage, es wird nur ein Schlüssel für Haustür und Wohnungstür benötigt.

Das monatliche Hausgeld beträgt inkl. Rücklagenbildung 468 Euro. Die Wohnung ist frei und kann sofort bezogen werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Diepersdorf. Die Gemeinde Leinburg liegt eingebettet im Städtedreieck Altdorf, Hersbruck und Lauf 20 km östlich der mittelfränkischen Metropole Nürnberg. Das 30 qkm große Gemeindegebiet wird abgegrenzt im Norden durch den 600 m hohen Moritzberg und im Osten durch die Bergkette der Fränkischen Jura-Ausläufer. Im Ort gibt es Kindergärten und eine Grundschule. Gymnasium oder weiterführende Schulen bieten zum Beispiel Altdorf bzw. Röthenbach an der Pegnitz. Diepersdorf als Ortsteil ist von Leinburg nur einige hundert Meter entfernt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomie runden die vorhandene Infrastruktur ab.

## Sonstige Angaben

Das Hausgeld beträgt inkl. Rücklagenbildung 468 Euro monatlich. Zur Wohnung gehört kein Balkon, der Gemeinschaftsgarten kann genutzt werden. Ebenso gibt es keinen Stellplatz, vor dem Haus gibt es aber ausreichend Parkmöglichkeiten.







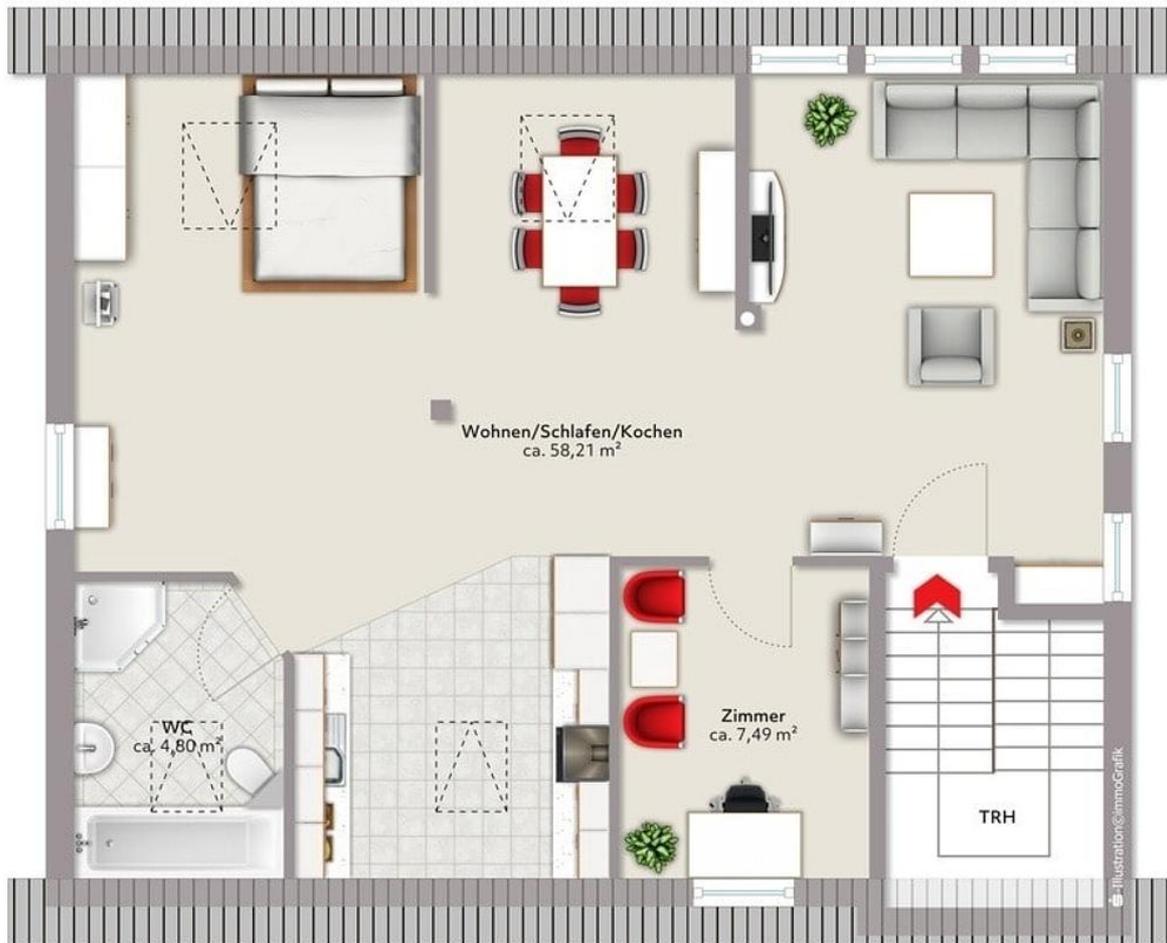














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.