



## 91227 Leinburg

# ZFH in Leinburg in ruhiger Wohngebietslage



**420.000 €**

Kaufpreis

**170 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**541 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Vicky Rothmund

Tel.: 0911/230-3242

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	541 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	420.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.03.2025
gültig bis	19.03.2035
Baujahr (Haus)	1975
Endenergiebedarf	203,90
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse



## Beschreibung

Das ZFH bietet 2 abgeschlossene Wohneinheiten.

Die untere Wohnung wurde 2013 komplett saniert und bietet Schlafzimmer, ein innenliegendes Badezimmer mit begehbare Dusche, einen großen Wohn-/Essbereich mit Zugang auf den überdachten Balkon (Kaltwintergarten). Ein Gäste WC befindet sich auf dem Gang außerhalb der Wohnung neben der Eingangstür.

Die obere Wohnung bietet ein Wohnzimmer, Küche, sowie ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Das Badezimmer befindet sich auf dem Gang außerhalb der Wohnung.

Der großzügige Keller bietet die typischen Kellerräume sowie einen großen Hobbyraum und eine Sauna und ein weiteres WC.

Über einen weiteren Raum gelangen Sie in den Garten mit Pool.

Im Außenbereich befinden sich zudem ein Schuppen und die Einzelgarage mit angrenzender Werkstatt.

Das ZFH wurde 1975 erbaut und durch einen Anbau später erweitert.

Die Immobilie ist bezugsfrei

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 leerstehenden Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

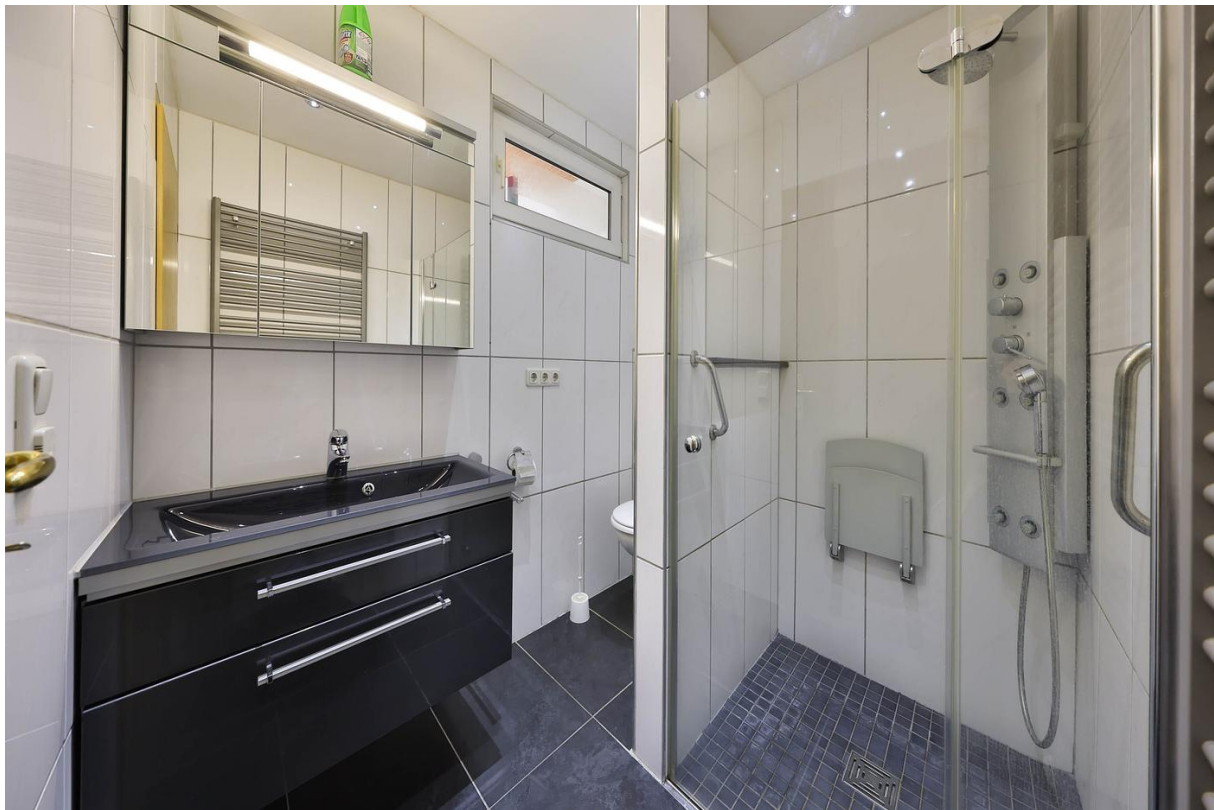
Die Gemeinde Leinburg liegt eingebettet im Städtedreieck Altdorf, Hersbruck und Lauf 20 km östlich der mittelfränkischen Metropole Nürnberg. Das 30 qkm große Gemeindegebiet wird abgegrenzt im Norden durch den 600 m hohen Moritzberg und im Osten durch die Bergkette der Fränkischen Jura-Ausläufer. Im Ort gibt es Kindergärten, Grund- und Hauptschule. Gymnasium oder weiterführende Schulen bieten zum Beispiel Altdorf bzw. Röthenbach an der Pegnitz. Diepersdorf als Ortsteil ist von Leinburg nur einige hundert Meter entfernt.



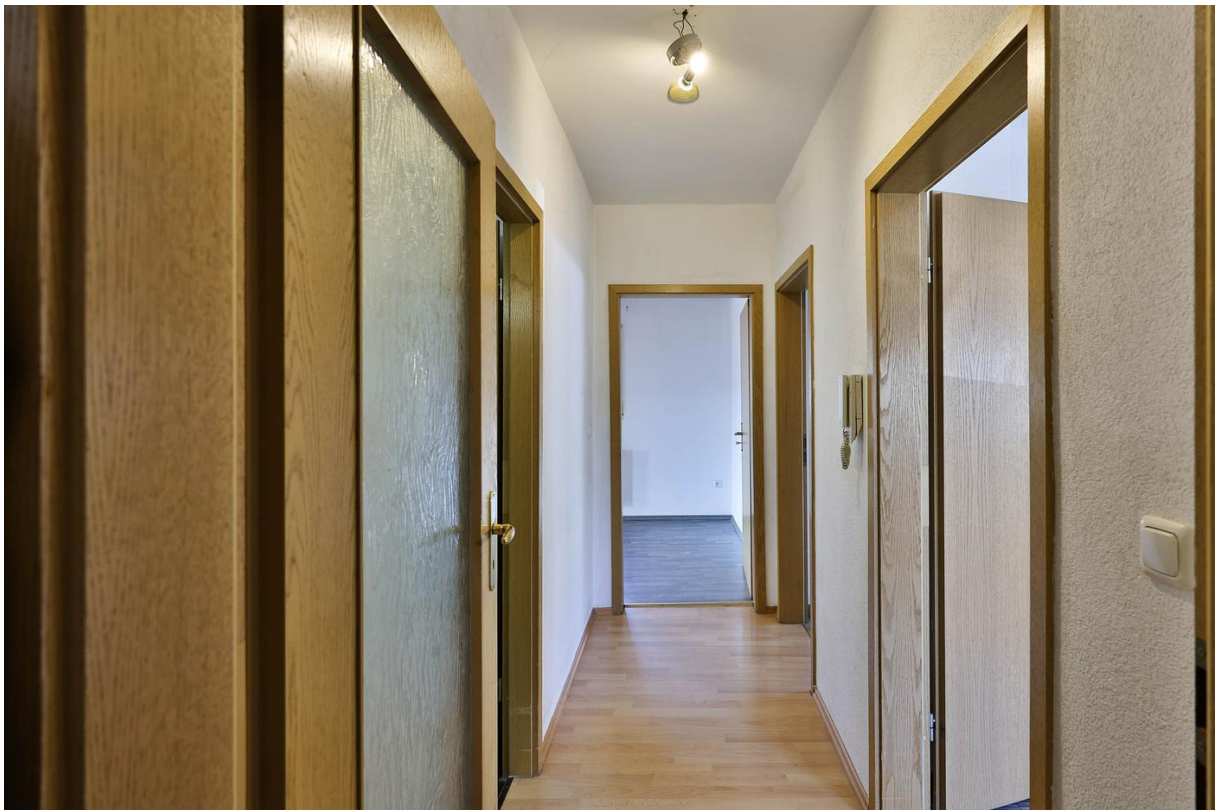












































# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

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

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

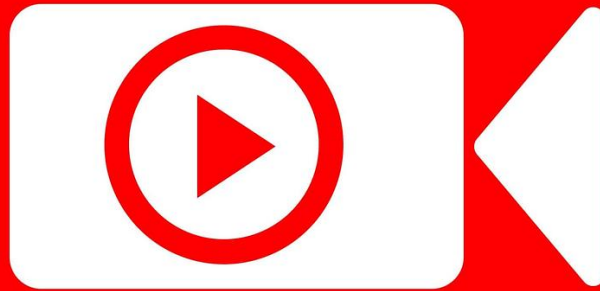
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... 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.





**Besichtigungsvideo  
in der Rubrik „Dateien“**