



## 91364 Unterleinleiter / Dürrbrunn

# Fernsicht serienmäßig! Einfamilienhaus in Ebermannstadt/OT



**410.000 €**

Kaufpreis

**126 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**557 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Thomas Friedrich  
Tel.: 09194 509-33  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	557 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	2000
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	410.000 €
Kaufpreis / qm	3.253,97 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	02.04.2035
Baujahr (Haus)	2000
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	212.50



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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



## Beschreibung

Das massiv erbaute Einfamilienhaus im Landhausstil wurde im Jahr 2000 erbaut und bietet eine nahezu klassische Aufteilung des Wohnraums. Im Erdgeschoss befindet sich eine große Wohnküche. Das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit unverbaubarem Talblick wird zusätzlich beheizt über einen gemütlichen Kachelofen. Abstellraum und Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Etage ab. Praktisch: Das Erdgeschoss erreichen sie trockenen Fußes auch über die Garage.

Im Obergeschoss befinden sich die 3 Schlafräume und das große Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche. Die Räume hier sind überwiegend mit Holzdecken oder Paneelen verkleidet, die Bodenbeläge sind mit pflegeleichtem Laminat bzw. Fliesen verlegt.

Im Untergeschoss finden Sie den Heizraum und das Öllager. Bedingt durch die Hanglage sind noch zwei große Räume vorhanden, die derzeit als weiteres Schlafzimmer und zweites Wohnzimmer dienen. Genügend Stauraum für Vorräte und zusätzliche Lagerfläche bietet sowohl der Keller sowie der Spitzboden der Garage.

Es sind noch kleine Restarbeiten erforderlich, dazu gehören u. a. die Anbringung einer Absturzsicherung in Form eines französischen Balkons an der Balkontür im Erdgeschoss sowie die finale Fertigstellung der Außenanlagen. Ebenso bedarf es der Vervollständigung der Zugänge im Außenbereich.

Weiterhin sind ein großes Holzgartenhaus (zuletzt genutzt als Taubenschlag) und eine Zisterne zur Gartenbewässerung im Preis enthalten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen Lage im charmanten Ortsteil Dürrbrunn der Gemeinde Unterleinleiter. Die malerische Gemeinde liegt eingebettet in der reizvollen Landschaft der Fränkischen Schweiz.

Dürrbrunn ist besonders beliebt bei Naturliebhabern und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Klettern. Ein aktives Vereinsleben bietet viele Möglichkeiten für Jung und Alt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und medizinische Einrichtungen finden Sie im nahegelegenen Ebermannstadt. Eine Grundschule befindet sich idealerweise im Nachbarort Unterleinleiter.























