



## 91227 Leinburg / Weißenbrunn

Geräumiges Einfamilienhaus in Hanglage mit Balkon und ausgebautem Spitzboden in Weißenbrunn



**590.000 €**

Kaufpreis

**150 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**600 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Immo Haschke

Tel.: 004915221448034

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	600 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1998
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	590.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.09.2030
Baujahr (Haus)	1998
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	118.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



## Ausstattung

---

### Küche

Einbauküche



### unterkellert

unterkellert

ja

## Beschreibung zur Ausstattung

---

- Einbauküche
- Doppelgarage
- ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- ausgebauter Keller mit WC
- Terrasse und Balkon
- Kachelofen



## Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet viel Platz und ideale Voraussetzungen für das Familienleben. Im Erdgeschoss bildet das helle Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon den Mittelpunkt des Hauses. Die separate Küche schließt direkt an den Wohn- und Essbereich an. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie einen Abstellraum mit separatem Zugang.

Das Dachgeschoss verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, ein großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Wanne sowie einen weiteren Abstellraum. Zusätzliche Fläche bietet der bereits ausgebaute Spitzboden, der über eine feststehende Treppe bequem erreichbar ist und vielseitig genutzt werden kann.

Dank der Hanglage ist das Untergeschoss angenehm hell und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Büro, Gästezimmer oder Hobbybereich. Ein weiteres WC ist hier ebenfalls vorhanden. Da das Haus vollständig unterkellert ist, stehen darüber hinaus umfangreiche Lager- und Abstellflächen zur Verfügung sowie ein Waschraum und eine Saunavorbereitung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als idealer Ort für Familien, die großzügiges Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Weißenbrunn, einem ruhigen und landschaftlich reizvollen Teil der Gemeinde Leinburg im Landkreis Nürnberger Land.

Weißenbrunn liegt eingebettet in die sanften Hügel der Fränkischen Alb, etwa 20 km östlich der Metropole Nürnberg. Die Lage zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus dörflicher Struktur, landwirtschaftlich geprägter Umgebung und direkter Nähe zu ausgedehnten Waldgebieten aus.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen und gleichzeitig ruhig: Die Autobahnen A6 und A9 liegen nur wenige Kilometer entfernt, sodass die Nürnberger Innenstadt in ca. 20–25 Minuten, der Flughafen Nürnberg und das regionale Wirtschaftsgebiet schnell erreichbar sind. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Weißenbrunn mit den S-Bahn-Stationen in Altdorf und Röthenbach an der Pegnitz.

Die Umgebung ist geprägt von einer hohen Wohn- und Lebensqualität: geringe Lärmbelastung, gute Luftqualität durch die umgebenden Wälder und die Nähe zum Naherholungsgebiet der Fränkischen Schweiz machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Gleichzeitig profitiert man von der guten Infrastruktur der Gemeinde Leinburg mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in erreichbarer Nähe.

Zusammengefasst handelt es sich um eine ruhige, naturnahe und dennoch hervorragend angebundene Lage im Städtedreieck Altdorf – Hersbruck – Lauf, ideal für alle, die die Vorteile des Landlebens mit der Nähe zur Großstadt kombinieren möchten.

## Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.



Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder  
[zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)





























Exposéplan, nicht maßstäblich



