91364 Unterleinleiter / Dürrbrunn

Geräumiges Einfamilienwohnhaus mit Garten in Unterleinleiter/Dürrbrunn

295.000 €
Kaufpreis

96,51 m²
Wohnfläche

246 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

Ihr Ansprechpartner

VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim
Thomas Friedrich
Tel.: 0049919450933
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96,51 m²
Grundstücksfläche	246 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	3
Wohneinheiten	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach

Zustand

Baujahr	1983
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Kaufpreis / qm	3.056,68 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	20.10.2036
Baujahr (Haus)	1983
Endenergiebedarf	249.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Breitbandzugang

Technik	GLASFASER

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

- Geräumiges Einfamilienhaus in Unterleinleiter / Dürrbrunn in ruhiger Wohnlage mit angenehmem Umfeld

- Massive Bauweise und gepflegter, solider Gesamtzustand – ideal für Paare oder kleine Familien

- Baujahr 1983, ca. 97 m² Wohnfläche und ein ca. 246 m² großes Grundstück

- Praktische Raumaufteilung über mehrere Ebenen mit gut nutzbaren Wohnbereichen im Erd- und Obergeschoss

- Vollständig unterkellert mit zusätzlichem Stauraum und direktem Zugang zum kleinen vorgelagerten Garten

- Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss sowie ein weiteres kleines Zimmer, ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum

- Drei Balkone bieten zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten im Freien und erweitern den Wohnkomfort

- Tageslichtbad auf jeder Wohnetage

- Bäder in gepflegtem, dem Baujahr entsprechenden Zustand

- Moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräte sorgt für eine funktionale Grundausstattung

- Bereits getätigte Modernisierungen: U. a. neue Warmwasseraufbereitung über Boiler mit Wärmepumpentechnik, Wasserenthärtungsanlage etc.

- Geräumige Garage im Haus mit neuem Sektionaltor, elektrischem Antrieb sowie Starkstrom-Anschluss (ideal zur Installation einer Wallbox)

- Glasfaseranschluss

- Insgesamt ein gepflegtes Einfamilienhaus mit solider Substanz, praktischer Ausstattung und attraktiver Lage in Dürrbrunn

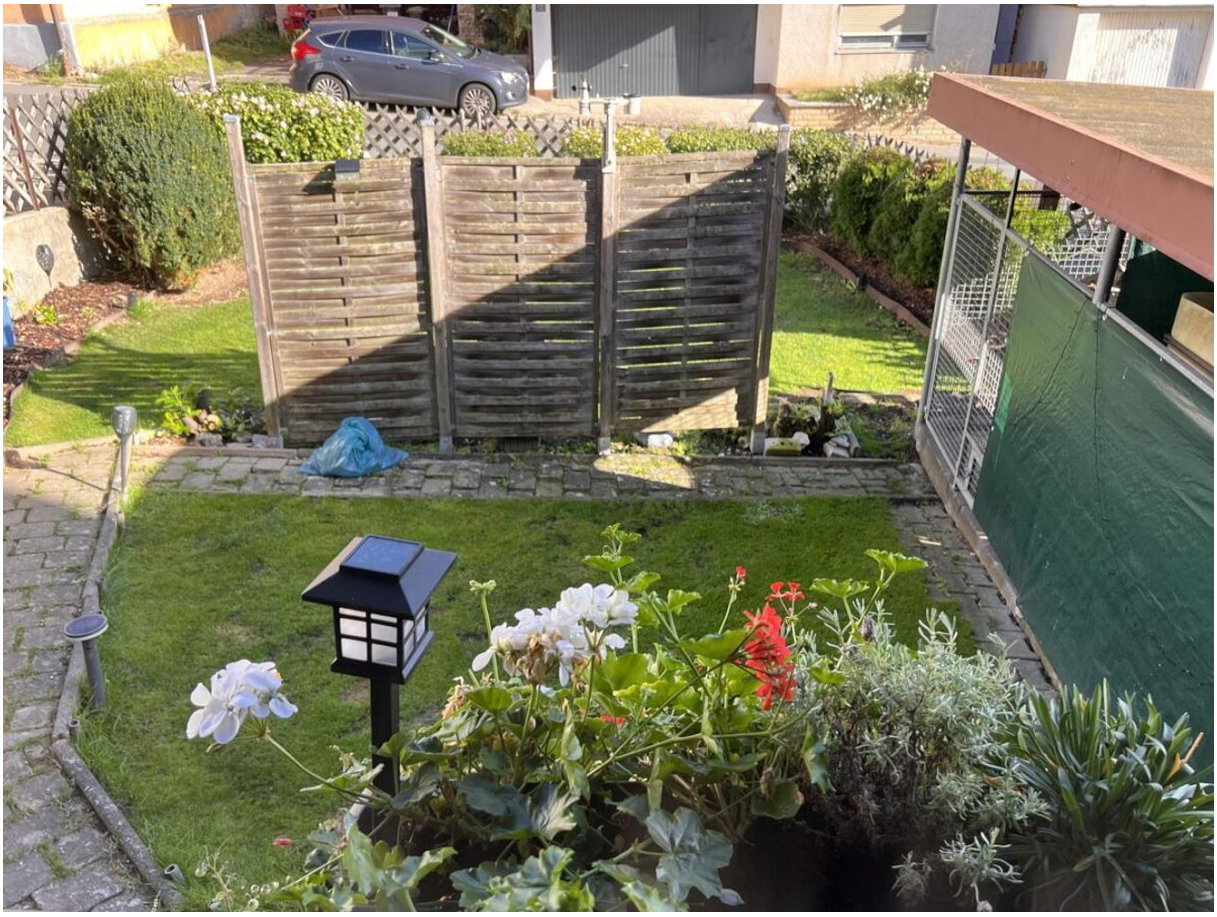
Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé an.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im Ortsteil Dürrbrunn der Gemeinde Unterleinleiter, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Fränkischen Schweiz. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen, dörflichen Atmosphäre – ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und ein familienfreundliches Wohnumfeld legen.

Unterleinleiter bietet eine attraktive Kombination aus ländlicher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in der näheren Umgebung bzw. in den benachbarten Gemeinden gut erreichbar. Die Region ist zudem bekannt für ihre vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Wanderwege, Radstrecken und die charakteristische Natur der Fränkischen Schweiz beginnen praktisch vor der Haustür.

Durch die verkehrsgünstige Lage bestehen gute Anbindungen in Richtung Forchheim, Ebermannstadt und Bamberg. Damit eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler, die naturnah wohnen und dennoch flexibel angebunden sein möchten.

Kitchen

Coffee