

VERKAUFT



Objektnummer 1317

**Unterleinleiter - RUHE und AUSSICHT - 206 m<sup>2</sup> - EFH m.  
Einliegerwohnung/Büro/Praxis - Traum-Grundstück über 5000 m<sup>2</sup>**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**395.000,00 €**

**Provision**

**4,76 % incl. gesteigerter MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>206,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>100,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>5.163,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Ofen, Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.05.2029</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>159.00</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>

## **Objektbeschreibung**

## Lage

*Seit 1972 bilden die Orte Unterleinleiter und Dürrbrunn auf einer Gesamtfläche von 12,49 qkm mit ca. 1238 Einwohnern die Gemeinde Unterleinleiter im Landkreis Forchheim. Unterleinleiter ist mit der Stadt Ebermannstadt seit 1978 in einer Verwaltungsgemeinschaft mit dem Sitz in Ebermannstadt zusammengeschlossen.*

*Das „Kinderhaus St. Joseph“ beherbergt eine Kinderkrippe und einen Kinderhort. Die vierklassige Grundschule ist die erste integrative Grundschule mit Vorbildcharakter im Schulsprenkel. Eine Mittags- und Hausaufgabenbetreuung hat sich ebenfalls bestens bewährt und wird gern angenommen.*

*Die Ortschaft Unterleinleiter liegt im Leinleitertal auf einer Höhe von 320 m, der Ortsteil Dürrbrunn auf einer Höhe von 434 m über NN. Die Höhenzüge des Fränkischen Jura erreichen hier eine Höhe bis über 500 m über NN.*

*Aussichtsturm Schnepfenstein, ev. Bartholomäuskirche, kath. St. Peter u. Paul- Kirche, Schloss mit Schlosspark, Aussichtspunkt Klebfelsen, „Geuder“ in Dürrbrunn.*

*Mit ca. 20 Vereinen, Verbänden und Gruppen unterschiedlichster Zielsetzung findet ein reges Vereinsleben statt.*

*Die „Bletsch´n Bühna“ gehört zum festen Vereinsbestand der Gemeinde und hat ihre Spielstätte auf der Bühne der Turn- und Mehrzweckhalle. Sie erfreut mit ihren Stücken nicht nur die Ortsbevölkerung, sondern hat sich im Bereich des Laien–Mundarttheaters bereits einen Stammplatz „erspielt“.*

*Die bodenständige Küche wird nach wie vor von der Bevölkerung geschätzt. Aber wenn der Rauch aus den Brotbacköfen im Ort aufsteigt, dann wissen die Eingeweihten eine ganz besondere Köstlichkeit zu schätzen. Dann fällt als „Abfallprodukt“, d.h. aus den Resten des Brotteiges, die für einen Laib nicht mehr gereicht haben, der „Bletsch“ ab. Ihn zu beschreiben ist schwierig – man muss ihn einfach ofenfrisch probiert haben. Und von dieser „Laderer“ Spezialität haben sich die Theaterspieler im Ort ihren Namen gegeben.*

*Quelle: homepage der Gemeinde Unterleinleiter - Herr Rolf Pätschinsky*



## **Objektbeschreibung**

*Das im Jahre 1962 erbaute Einfamilienhaus mit ca. 143 m<sup>2</sup> wurde in 1987/88 im Untergeschoss mit weiteren ca. 63 m<sup>2</sup> erweitert. Somit steht mehr Wohnraum, ein gewerbliches Büro oder für die eigene Praxis ausreichend Platz zur Verfügung.*

*Das über 5000 m<sup>2</sup> große Grundstück besteht aus 2 Flurnummern und die ca. halbe Fläche besteht aus naturbelassenem Wald. Sehr praktisch wurde die Zufahrt bis an das Haus geschaffen. Schwere Last kann somit bis vor die Haustüre transportiert werden. Der übrige Garten ist völlig uneinsehbar und parkähnlich angelegt.*

*In 1987 wurde an das Haus ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna, Whirlpool und Dusche mit WC angebaut. Nach dem Saunagang geht es im direkten Weg ins Freie mit herrlicher Aussicht in das Leinleitetal.*

*Der Wintergarten / die überdachte Veranda lädt zum Verweilen ein. Hier werden Feste gefeiert - am offenen Kamin und über den Dächern von Leinleiter.*

*An einer der beiden Garagen ist ein weiter Raum für Werkstatt oder Fahrräder angebaut. Ein davor gelagertes Carport bietet ebenfalls Schutz. Auf dem Grundstück sind weitere kleinere Holzgebäude errichtet.*

*Das Haus bedarf in einigen Bereichen eine Renovierung. Das Grundstück müsste rundum aufgepöppelt werden. Sodann hätten Sie ein wahres Schmuckstück mit viel Platz, Ruhe und einfach einer traumhaften Aussicht.*

*Bitte rufen Sie uns nicht an und füllen Sie das Anfrageformular vollständig aus. Wir werden Sie dann so bald als möglich zurückrufen.*



**Ausstattung**

- über 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- über 5.000 m<sup>2</sup> **UNEINSEHBARES** parkähnliches Grundstück
- Wellness-Bereich
- Einliegerwohnung - Büro - Praxis mit separatem Eingang
- Wintergarten
- offener Kamin
- Kachelofen
- teilweise Echtparkettboden
- viel Licht
- **SONNENTERRASSE**
- SAT-Anlage
- laut M-Net - Verfügbarkeitsprüfung stehen bis zu 50 Mbit/s bereit

**Sonstiges**

**Bitte rufen Sie uns nicht an und füllen Sie das Anfrageformular vollständig aus. Wir werden Sie dann so bald als möglich zurückrufen.**

**Sie möchten einen Finanzierungsvergleich ? Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne nehmen sich unsere Fachleute (bankenunabhängig) Zeit für Sie. Sie werden von den Konditionen und Möglichkeiten überrascht sein !**

***Ihr Nachbar, ein Verwandter, ein Arbeitskollege oder Ihr Sportsfreund möchte eine Immobilie verkaufen ?***

***Unsere Liste an interessierten Käufern ist groß.***

***In beiden Fällen belohnen wir Sie mit einer lukrativen TIPP-Geber-Provision !***

***Rufen Sie uns unter 09194 / 795 66 11 an oder mailen Sie uns [info@bartosch-immobilien.com](mailto:info@bartosch-immobilien.com)***

***Weiterhin suchen wir bebaubare Grundstücke von 250 bis 250000 m².***

***Ebenfalls kaufen wir sanierungsbedürftige Ein- und Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen.***

***Sprechen Sie uns an - wir reagieren und bezahlen schnell.***

***Es gelten die AGB's von BARTOSCH Immobilien, Ebermannstadt.***

***Alle Angaben beruhen sich auf Aussagen des Vermieters/Verkäufers/Eigentümers oder eines Dritten.***

***Der Makler übernimmt keine Haftung - Irrtum vorbehalten !***

***Dieses Objekt wird in Zusammenarbeit mit Firma: IAT24.de Immobilien Agentur Trier GmbH***

***Anschrift: IAT Tower / Zurmaienerstr. 164, 14. OG, 54292 Trier***

***Tel.: 0651- 999 87-4020 Mobil: 0170-486 308 6 Fax: 0651-42294 vermittelt.***

















**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



