



91227 Leinburg

Ihre Chance! Tolles Reiheneckhaus mit XXL-Terrasse und Garage in Leinburg



388.000 €

Kaufpreis

140,35 m² **258 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Johnny Schweidler

Tel.: +49 9123 980830

j.schweidler@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140,35 m ²
Nutzfläche	28 m ²
Gesamtfläche	168,35 m ²
Grundstücksfläche	258 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	5

Zustand

Baujahr	1989
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	388.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	21.10.2025
gültig bis	20.10.2035
Baujahr (Haus)	1989
Primär-Energieträger	Öl
Wärmewert	213,4
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	213,40



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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



Beschreibung

Dieses schöne Reiheneckhaus aus den Jahren 1989/1990 überzeugt mit rund 140 m² Wohnfläche, ca. 258 m² Grundstück und einer durchdachten Aufteilung über mehrere Ebenen. Ein echtes Plus zeigt sich bereits beim Ankommen: Die Einzelgarage befindet sich direkt am Haus, sodass Einkäufe, Kinder und Alltag angenehm kurze Wege bedeuten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine praktische und zugleich wohnliche Aufteilung. Neben der separaten Küche stehen hier ein Gäste-WC, ein Abstellraum sowie der großzügige Wohn- und Essbereich zur Verfügung. Dieser bietet viel Platz für gemütliche Stunden und wird durch einen Kaminofen ergänzt, der für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgen kann. Sollte dieser künftig weiter betrieben werden, wäre hierfür ein neuer Einsatz notwendig. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zunächst auf den Balkon. Was auf den ersten Blick wie ein klassischer Balkon wirkt, entpuppt sich jedoch schnell als echtes Highlight: Der Bereich öffnet sich weiter zu einer großzügigen XXL-Terrasse mit traumhaftem Weitblick über das Leinburger Land. Hier lassen sich Sonnenstunden oder einfach der Feierabend mit Aussicht wunderbar genießen. Über eine Treppe gelangen Sie von der Terrasse direkt hinunter in den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein helles Tageslichtbad. Dieses ist mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet und bietet damit alles, was man im Alltag braucht.

Besonders interessant ist auch das Untergeschoss. Einen klassischen Keller gibt es hier nicht – und genau das macht diese Ebene so spannend. Durch die Hanglage entstehen zum Garten hin zwei großzügige Räume mit Tageslicht und direktem Zugang zur zweiten Terrasse sowie in den Garten. Ob als Homeoffice, Hobbybereich oder Jugendbereich: Hier eröffnen sich viele Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird die Etage durch ein Duschbad, einen Vorratsraum und den Heizungsraum. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2001. Die Holzisolierfenster stammen aus dem Baujahr.

Auch im Außenbereich zeigt sich das Haus besonders vielseitig. Ob Balkon, große Terrasse mit Weitblick oder die Terrasse mit anschließendem Garten – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz im Freien.

Überzeugen Sie sich am besten selbst von diesem charmanten Reiheneckhaus in Leinburg und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in der Gemeinde Leinburg. Leinburg ist landschaftlich wunderschön am Rande des Moritzberges gelegen und befindet sich ca. 18 km östlich von Nürnberg. Ein Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist über die Buslinie des VGN möglich. In kürzester Zeit ist man z.B. mit dem Bus am Bahnhof des 7 Kilometer entfernten Röthenbach a.d. Pegnitz und von dort aus mit der S-Bahn in 15 Min. in Nürnberg. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und eine Grundschule befinden sich im Ort. Besonders erwähnenswert zu Leinburg sind die Freizeitmöglichkeiten in der nächsten Umgebung (allg. Breitensport, Reiten, Wandern, ...) verbunden mit der Nähe zu Lauf bzw. Nürnberg.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine



Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.
Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.

























