

## Zweifamilienhaus in Unterleinleiter

**Zwei-Familienhaus mit Garage und schönem Grundstück, nahe am Waldrand sucht neue Besitzer**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. RF00003

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:  
Raimund Fuchs  
Telefon: 09543 2548007  
Mobil: 0176 24187813

91364 Unterleinleiter  
Bayern

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	837,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	235,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Holz	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Etagenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: C
- erstellt am: 17.07.2024
- gültig bis: 17.07.2034
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 96 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Etagenheizung
- Befeuerung: Holz, Öl
- Baujahr: 1984

-----

Guten Tag sehr geehrte Interessenten. Ich möchte mich gerne bei Ihnen vorstellen. Ich bin ein Zwei-Familienhaus das im Jahre 1984 in massiver Bauweise in Unterleinleiter, auf einem Grundstück mit einer Größe von 837m<sup>2</sup> erbaut wurde. Aufgeteilt wurde ich in EG und OG und verfüge hier über zwei Wohnungen mit separatem Eingang. Zusätzlich habe ich noch weitere Nutzfläche und eine integrierte Garage. Von meinem Eigentümer wurden in den letzten Jahren bereits aufwendige Renovierungsarbeiten durchgeführt, so dass für den Großteil von mir kein weiterer Aufwand nötig ist. Auch werden aktuell noch weitere Arbeiten durchgeführt. Meine Ausstattung liegt somit im gehobenen Bereich. Zurzeit ist eine Wohnung an eine alleinstehende Person vermietet. Der Mieter kann, muss aber nicht übernommen werden. Nun habe ich Ihnen einen kurzen Einblick in meinem „Lebenslauf“ gegeben. Aus Diskretionsgründen erhalten Sie weitere Informationen und Bilder, nach Zusenden Ihrer kompletten Kontaktdaten mit Namen, Adresse und Telefonnummer, gerne von dem beauftragten Immobilienberater. Weitere INFO: für die Wertermittlung wurde der aktuelle Bodenrichtwert beim Landratsamt Forchheim eingeholt und eine Bewertung durchgeführt. Hier kann gerne bei einem Besichtigungstermin Einsicht genommen werden.

## Ausstattung

Neue 3-fach verglaste K-Fenster, teilweise noch Holzfenster mit D-Verglasung- Fenster mit Rollläden

Bodenbeläge-Laminat/Fliesen

2 neuangebaute Dachgauben

integrierte Garage für Ihr Fahrzeug

Wintergarten

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Sauna, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Raimund Fuchs

Tel.: +49 (0)9543 – 25 48 007

Mobil:+49 (0)176 – 24 18 78 13

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## Lage

Ihr neues Zuhause liegt in Unterleinleiter, einem Örtchen am Fuße der „fränkischen Schweiz“. In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Fahrzeug die bekannte Stadt Ebermannstadt. Kindergärten sowie der Grund/Haupt/Real-schule sind in Ebermannstadt vorhanden. Weitere Informationen über Schulen, KiGa, Leben +Wohnen, Freizeit+Sport finden Sie auf der

Homepage der Stadt Ebermannstadt unter [www.ebermannstadt.de](http://www.ebermannstadt.de) sowie unter [www.unterleinleiter.de](http://www.unterleinleiter.de)

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

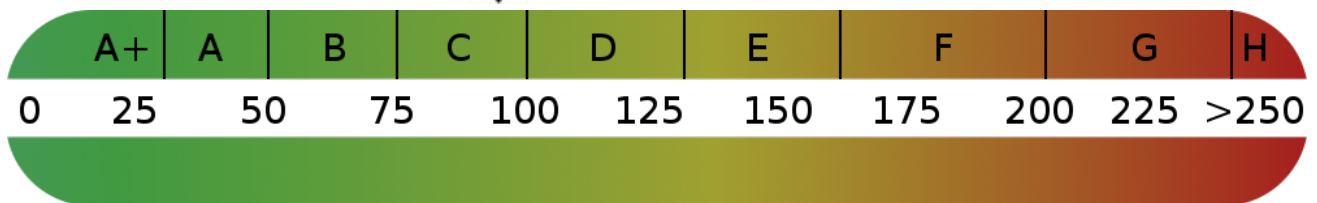
**Courtage**

4,76% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie

**Diskretes Angebot !**



diskretes-angebot.2017