

# Exposé

## Wohnen in Leinburg - Gersdorf

### Idyllisches Grundstück für Einfamilien- Doppel- oder Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-249730

#### Wohnen

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Distler  
Telefon: 0171 2220414

91227 Leinburg - Gersdorf  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche 800,00 m<sup>2</sup>

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das idyllische Grundstück befindet sich im Zentrum Gersdorfs, eingebettet in privaten Feldwegen und einer verkehrssarmen Sackgasse ist es Ihr perfekter Rückzugs- und Erholungsort.

Es existiert kein Bebauungsplan, wodurch eine flexible Bebauung möglich ist.

Auf dem Grundstück wurde bereits in der Vergangenheit ein Mehrfamilienhaus geplant und genehmigt. Natürlich kann man sich ebenso mit einem Einfamilienhaus oder Doppelhaus austoben.

Einem zügigen Baubeginn steht so nichts im Wege.

Das Grundstück ist quadratisch, ohne Verluste durch Zuwege o.Ä. Somit kann jeder Zentimeter ausgenützt werden.

Der Garten mit seinen bestehenden Obstbäumen lädt zum verweilen ein.

Auch sind die Leitungen für Strom / Wasser / Telekom in unmittelbarer Nähe vor dem Grundstück. Die hierfür nötigen Bestandspläne für den zukünftigen Erdbauer liegen uns vor.

## Sonstiges

- + keine Maklercourtage
- + direkt vom Eigentümer
- + 800m<sup>2</sup> großer Bauplatz
- + Süd-West Ausrichtung
- + großzügige Distanz zu den Nachbarn von allen Seiten
- + ruhige Lage
- + Freie Planung ohne Einschränkungen (§ 34 BauGB )
- + quadratische Grundstücksform, somit kann jeder Quadratmeter optimal genutzt werden
- + wohnen im "Speckgürtel" von Nürnberg
- + Interessante KfW Förderkredite für den Neubau (<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/> )

## Lage

Das idyllische Grundstück liegt im Herzen von Gersdorf einen Ortsteil von Leinburg.

Das Dorf liegt nahe

am Moritzberg an der Staatsstraße 2404.

Mit den Buslinien 331 und 333 sind Sie bequem innerhalb 15-18 Min am Bahnhof (Altdorf oder Lauf). Die Abfahrtszeiten sind dabei regelmäßig von ca. 5:00 Uhr bis 24:00 Uhr, sehr Arbeitnehmer freundlich.

Umliegende Autobahnen:

Auffahrt zur A6 (Altdorf ca. 4 Min. / 6 km

Auffahrt zur A9 (Lauf) ca. 8 Min. / 8 km

Umliegende Städte :

Lauf a.d. Pegnitz ca. 8 Min. / 8 km

Altdorf ca. 5 Min. / 7 km

Hersbruck: ca. 8 Min. / 9 km

Nürnberg Hbf. ca. 25 Min. / 28 km

Nürnberg Flughafen ca. 25 Min. / 33 km

Der Landkreis Nürnberger Land besitzt durch seine Lage am Rande des Ballungsraumes Erlangen-Fürth-Nürnberg hohe Wohnqualität.

Der Kindergarten Sterntaler ist weniger als 1 Minute zu Fuß entfernt. Die ausgezeichnete Grundschule in Diepersdorf ist in nur wenige Minuten mit dem Bus zu erreichen.

Ebenso steht ein breites Bildungsangebot zur

Verfügung: vier Gymnasien, vier Realschulen, die staatliche Berufsschule und die Berufsschule für gastgewerbliche Berufe in

Lauf a. d. Pegnitz, Altdorf und Röthenbach, zwei Fachoberschulen in

Lauf a. d. Pegnitz, die Fachakademie in

Altdorf sowie das sonderpädagogische Förderzentrum in Lauf a. d. Pegnitz decken

sehr gut den Bedarf der weiterführenden und berufsbildenden Schulen ab.

Darüber hinaus sind Grundschule,

Kindergarten, Arzt und Apotheke in der

Gemeinde vorhanden.

Für Sport und Reitfans ist Gersdorf ein Idyll. Die Wander- und Mountainbikestrecken sind im Umkreis sehr beliebt. Die vielen Reitbetriebe in der Gemeinde ist ein Traum für jeden Pferdeliebhaber.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

