

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Gersdorf

### Zweifamilienhaus in Leinburg / Gersdorf mit getrennten Eingängen



Objekt-Nr. **OM-316127**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Distler  
Mobil: 0171 2220414

Am Eck 1  
91227 Gersdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1940	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	559,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	215,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großes Zweifamilienhaus im schönen Gersdorf einem Ortsteil der Gemeinde Leinburg auf einem großzügigen Grundstück mit 559m<sup>2</sup>.

Das Haus ist aufgeteilt in 2 Haushälfte mit separaten Eingang und bietet insgesamt ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## Ausstattung

Haushälfte 1,

mit insgesamt ca. 148,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 7 Zimmern, einem Abstellraum, Gäste WC und einem Badezimmer

Das Haus ist somit ideal für eine große Familie.

Diese Haushälfte ist unrenoviert und bietet im Dachboden ein zusätzliches enormes Ausbaupotenzial.

Wir haben mit einem Handwerker bereits ein Renovierungskonzept entworfen.

Auf Wunsch kann in Absprache auch die komplette Haushälfte renoviert werden.

Für handwerklich begabte ist dies aber kein Problem und kann selbst umgesetzt werden. Die Substanz ist nämlich gut.

Interessant sind hier die aktuellen KFW Förderungen. So werden Einzelmaßnahmen z.B Fenstertausch etc. mit 15-20 % gefördert.

Haushälfte 2,

bietet eine Wohnfläche von ca. 66,67m<sup>2</sup> mit 3 Zimmern, einen zusätzlichen Koch-Essbereich, einem Büro/Abstellraum und einem Hauswirtschaftsraum mit angrenzenden Bad und separaten WC.

Die Wohnung ist momentan vermietet und befindet sich in einem schönen, guten und bezugsfertigen Zustand.

Die Küche kann gerne übernommen werden.

Die Mieterin zieht im Januar aus, danach könnte man die Wohnung, orientiert an die Umgebungsmieten für ca. 520 € (kalt) vermieten.

# Weitere Details

- Beide Haushälften haben getrennte Eingänge
- Beide Haushälften haben einen kleinen Garten.
- zusätzlicher Garagenstellplatz
- kein Denkmalschutz
- Öl-Zentralheizung (Baujahr Kessel 2016)
- 2023 Fassade neu gestrichen.
- Kein Keller
- Keine zusätzliche Provision
- "Ein Haushälfte beziehen und mit der anderen Hälfte den Kredit abbezahlen."

## 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 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 Mountainbike strecken sind im Umkreis sehr beliebt. Die vielen Reitbetriebe in der Gemeinde ist ein Traum für jeden Pferdeliebhaber.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	304,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein

## Exposé - Galerie



Ansicht West mit Garten Haus 1

# Exposé - Galerie



Ansicht Süd - Ost



Ansicht Nord - Garage & Garten



# Exposé - Galerie

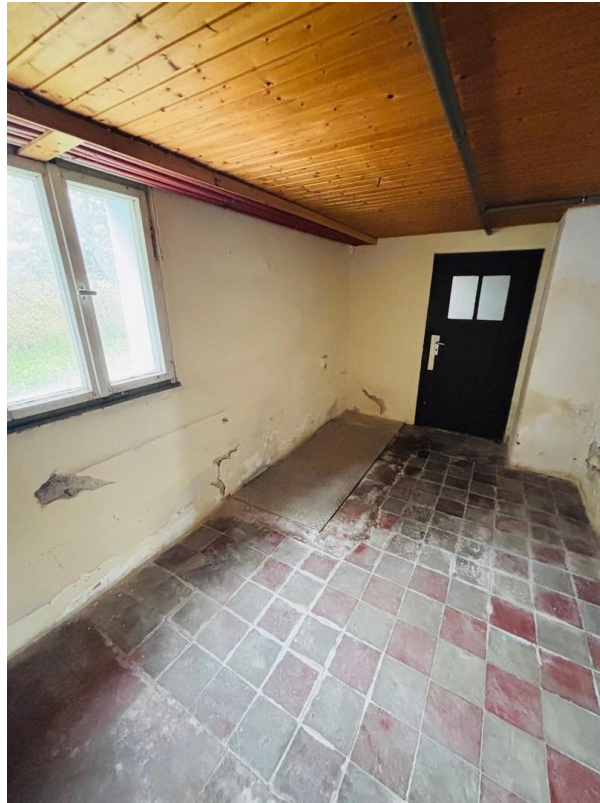


Haus 1 - Küche/Esszimmer

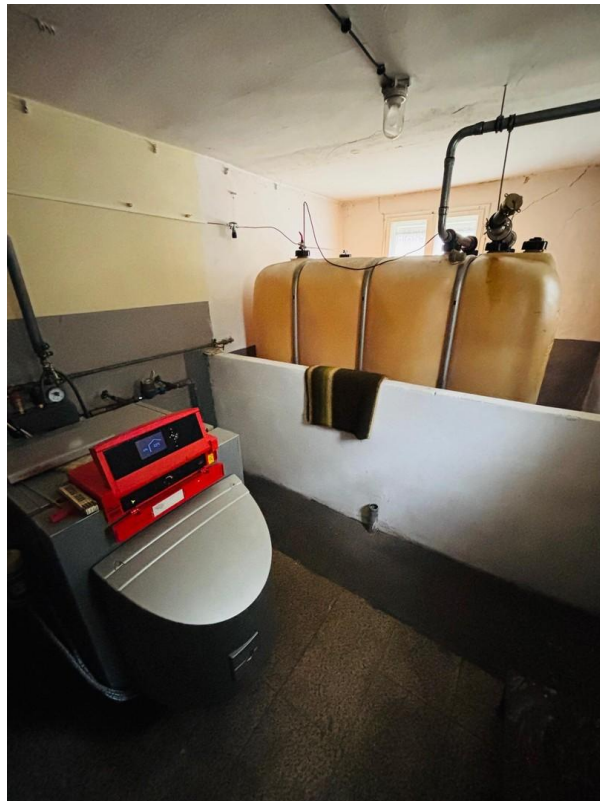


Haus 1 - Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Haus 1 - Hauswirtschaftsraum



Haus 1 - Heizraum

# Exposé - Galerie



Haus1 - WC EG



Haus 1 - Treppe



# Exposé - Galerie

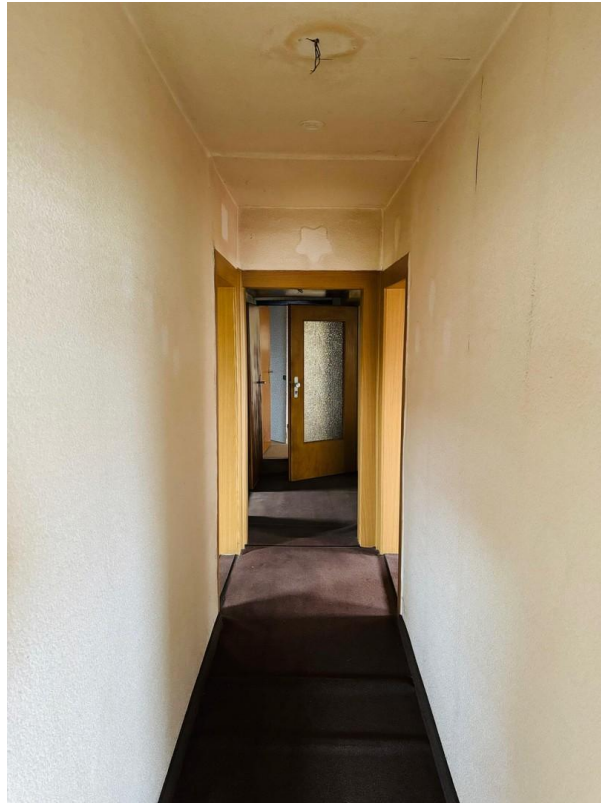


Haus 1 - Bad



Haus 1 - Bad

# Exposé - Galerie



Haus 1 - Flur



Haus 1 - Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Haus 1 - Kinderzimmer 2



Haus 1 - Kinderzimmer 3 / Büro



# Exposé - Galerie



Haus 1 - Schlafzimmer&Ankleide



Haus 1 - Dachboden



# Exposé - Galerie



Haus 1 - Gartenanteil



Haus 2 - Eingang

# Exposé - Galerie



Haus 2 - Wohnzimmer



Haus 2 - Küche/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Haus 2 - Hauswirtschaftsraum



Haus 2 - Badezimmer



# Exposé - Galerie



Haus 2 - WC



Haus 2 - Abstellraum/Büro



# Exposé - Galerie

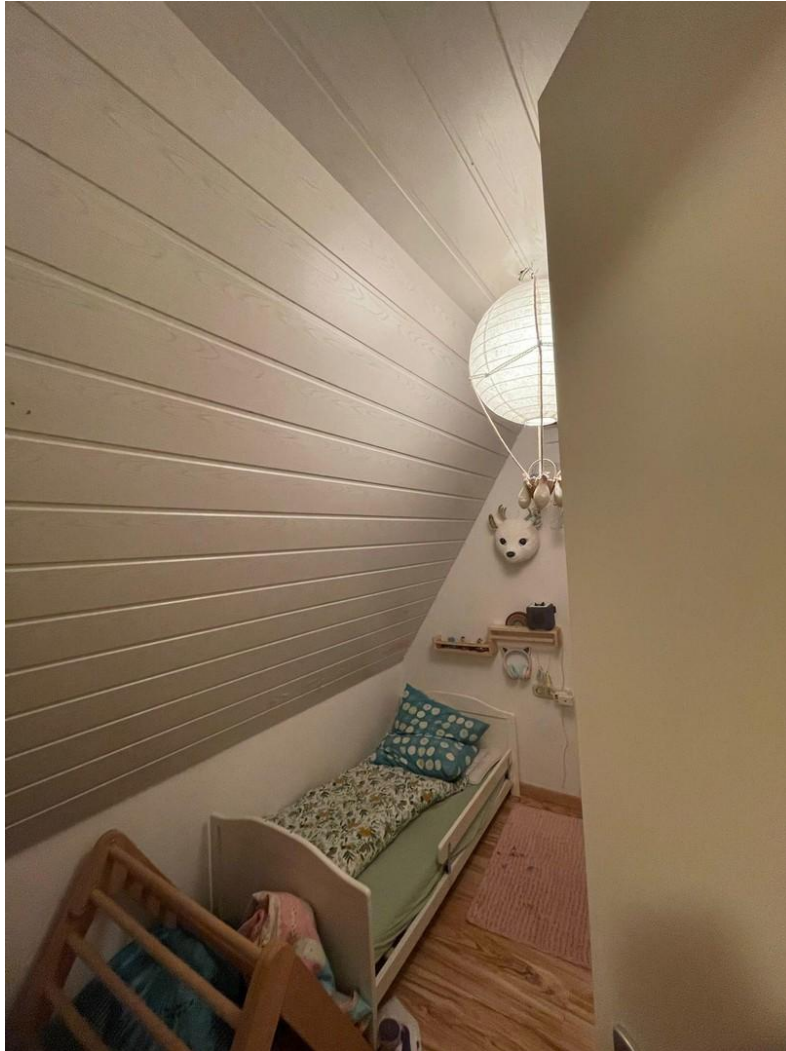


Haus 2 - Flur



Haus 2 - Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



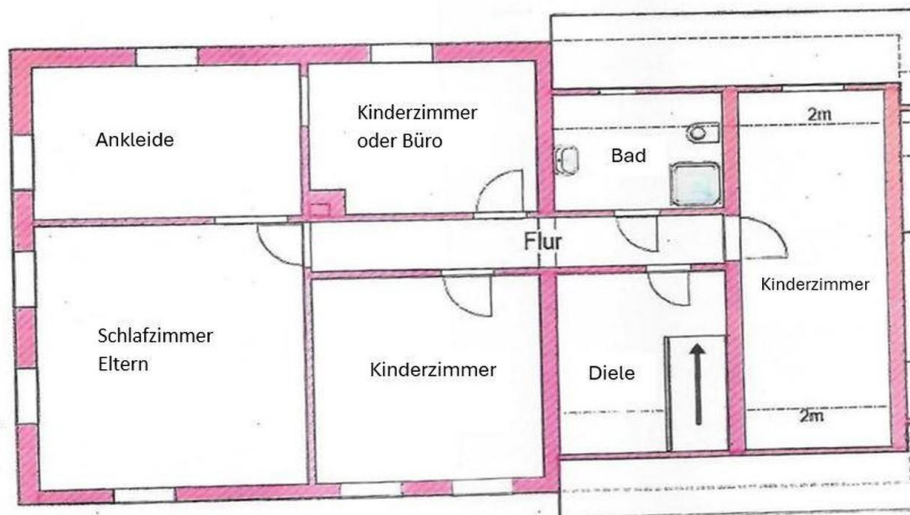
Haus 2 - Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse



**ERDGESCHOSS WE 1**  
(für Maßentnahme nicht geeignet)

Haus 1 - Erdgeschoss



**OBERGESCHOSS WE 1**  
(für Maßentnahme nicht geeignet)

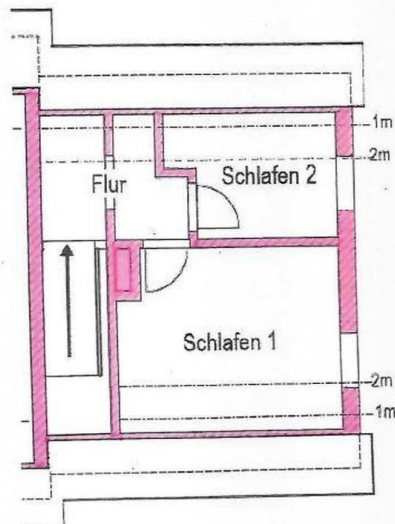
Haus 1 - Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



**ERDGESCHOSS WE 2**  
(für Maßentnahme nicht geeignet)

Haus 2 - Erdgeschoss



**OBERGESCHOSS WE 2**  
(für Maßentnahme nicht geeignet)

Haus 2 - Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächen-Berechnung

ZWEIFAMILIENHAUS MIT NEBENGEBAUDE-LEINBURG-Am-Eck-1

	Länge m	Breite m	Zuschläge 100%	Abzüge 50%	Abzüge 100%	Faktor	Fläche m²		
<b>WE 1</b>									
<b>Erdgeschoss</b>									
Diele	2,760	3,360			2,350	1,000	1,00	6,90	
Wohnküche	4,640	3,860					1,00	17,91	
Arbeiten	4,640	4,170					1,00	19,35	
Hauswirtschaft	4,420	2,490			0,570	0,460	1,00	10,74	
Abstellraum	4,190	0,800	2,090	0,470			1,00	4,33	
WC-Vorraum	1,070	0,970					1,00	1,04	
WC	1,460	0,970					1,00	1,44	
<b>Summe EG</b>								<b>59,23</b>	
<b>Obergeschoss</b>									
Wohnen	4,900	4,390					1,00	21,51	
Essen	4,390	2,740					1,00	12,03	
Schlafen	3,760	3,810					1,00	14,40	
Kochen	3,760	2,740			0,570	0,460	1,00	10,04	
Flur	6,800	0,590					1,00	6,73	
Bad	2,760	2,110		2,760	0,810		1,00	4,71	
Treppendiele	2,760	3,360		1,760	0,810	2,350	1,000	6,21	
Abstellraum	6,670	2,360		4,740	0,810		1,00	13,82	
<b>Summe OG</b>								<b>88,45</b>	
<b>Summe WE 1</b>								<b>148,68</b>	
<b>WE 2</b>									
<b>Erdgeschoss</b>									
Wohnen	3,870	3,090					1,00	11,96	
Kochen	3,940	3,330			0,460	0,380	1,00	12,95	
Flur	1,500	1,220					1,00	1,83	
Hauswirtschaft	2,430	3,970					1,00	9,65	
Abstellraum	3,220	2,360			+ 0,10	2,270	1,00	5,31	
Bad	3,030	1,220					1,00	3,70	
WC	1,000	1,020					1,00	1,02	
<b>Summe EG</b>								<b>46,40</b>	
<b>Obergeschoss</b>									
Schlafen 1	4,120	3,360				0,860	0,470	1,00	13,56
				4,120	0,600	4,120	0,220	1,00	-2,14
Schlafen 2	2,580	2,260	0,970	0,580	3,170	0,500	3,170	0,220	4,73
Flur	2,250	1,200			1,200	0,900	1,200	0,220	2,06
	2,250	0,790	0,600	1,120	0,790	0,900	0,790	0,220	2,04
							1,00	0,00	
							1,00	0,00	
							1,00	0,00	
<b>Summe OG</b>								<b>20,26</b>	
<b>Summe WE 2</b>								<b>66,67</b>	
<b>Wohnfläche gesamt</b>								<b>215,35</b>	

Wohnflächenberechnung