



## 90431 Nürnberg

# Vom Pfarrhaus zum EFH-Juwel: Modernisierte Geschichte mit Platz für die ganze Familie



**750.000 €**

Kaufpreis

**220 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**649 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

[port.de](http://port.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	649 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1960
letzte Modernisierung	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	750.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.03.2026
gültig bis	17.03.2036
Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	164,46
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- BJ 1959, Umbau/ Umnutzung zum Kindergarten 2023-2025
- Grundstückgröße ca. 649m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 220m<sup>2</sup>
- Fassade: Wärmedämmverbundsystem
- Gas-Zentralheizung, Wärmetauscher muss repariert werden (ca. 2.000,- EUR Kostenvoranschlag)
- Bodenbeläge: Vinyl, Naturstein
- Massivbau-Garage



## Beschreibung

In der Karl-Martell-Straße präsentiert sich eine Immobilie, die eine faszinierende Geschichte mit modernstem Wohnkomfort vereint. Das im Jahr 1959 als repräsentatives Pfarrhaus errichtete Einfamilienhaus besticht durch die solide und großzügige Architektur seiner Entstehungszeit. Zwischen 2023 und 2025 erfuhr das Gebäude eine umfassende Transformation: Es wurde vollständig renoviert und technisch auf den neuesten Stand gebracht, um übergangsweise als Kindertagesstätte zu dienen. Für künftige Eigentümer bedeutet dies den seltenen Vorteil, eine historische Immobilie zu erwerben, deren Substanz, Leitungen und energetische Basis nahezu neuwertig sind.

Das Erdgeschoss empfängt Bewohner und Gäste mit einer beeindruckenden Weitläufigkeit. Vier große, lichtdurchflutete Räume bieten hier flexible Gestaltungsmöglichkeiten für ein repräsentatives Wohn- und Esszimmer sowie zusätzliche Arbeits-, Schlaf- oder Spielzimmer. Eine separate Küche und ein modernisiertes Gäste-WC ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene und unterstreichen die durchdachte Funktionalität des Hauses. Die klare Struktur und die Helligkeit der Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, die den ursprünglichen Charakter des Hauses ehrt und gleichzeitig Raum für moderne Wohnkonzepte lässt.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumkonzept fort. Hier befinden sich vier weitere Zimmer, die sich ideal als Rückzugsorte für die Familie eignen. Ob als Elternschlafzimmer mit Ankleide oder als individuelle Kinderzimmer – die Aufteilung ist variabel und passt sich jedem Lebensentwurf an. Ein besonderes Merkmal dieser Etage sind die zwei Badezimmer, die im Zuge der Sanierung für den Kita-Betrieb optimiert wurden. Diese bieten eine hervorragende technische Grundlage, um mit geringem Aufwand in zwei moderne, private Wellness-Oasen für die ganze Familie verwandelt zu werden. Die Anschlüsse und die grundlegende Sanierung sind bereits vorhanden, sodass hier lediglich die finale optische Gestaltung nach eigenem Geschmack erfolgen muss.

Abgerundet wird das Platzangebot durch das Dachgeschoss, welches bereits zur Hälfte ausgebaut ist und sich perfekt als Hobbyraum, Studio oder gemütlicher Rückzugsort anbietet. Da das Haus zudem vollständig unterkellert ist, steht ausreichend Nutzfläche für Lagerraum, Werkstatt oder Haustechnik zur Verfügung. In der ruhigen und dennoch exzellent angebundenen Lage von Nürnberg-Leyh bietet dieses ehemalige Pfarrhaus somit die seltene Gelegenheit, ein technisch neuwertiges Heim mit Seele zu beziehen, das viel Platz für die Verwirklichung individueller Wohnräume lässt.

## Lage

Die angebotene Immobilie in der Karl-Martell-Straße besticht durch ihre strategisch hervorragende Lage im Nürnberger Westen, direkt an der Schnittstelle zur Nachbarstadt Fürth. Der Stadtteil Leyh hat sich in den letzten Jahren zu einem gefragten Standort entwickelt, der die Vorteile eines gewachsenen Mischgebiets mit einer erstklassigen Infrastruktur vereint.

Die Verkehrsanbindung ist ein entscheidendes Highlight dieser Adresse. Durch die unmittelbare Nähe zur Südwesttangente und zum Frankenschnellweg (A73) ist eine überregionale Erreichbarkeit in alle Himmelsrichtungen gewährleistet, was den Standort besonders für Pendler und logistikaffine Unternehmen attraktiv macht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig optimal erschlossen, sodass die Innenstädte von Nürnberg und Fürth in kürzester Zeit erreichbar sind.

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus etablierten Gewerbebetrieben, modernen Dienstleistern und einer soliden Nachbarschaftsstruktur. In der nahen Sigmundstraße sowie entlang der Höfener Straße finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, namhafte Fachmärkte sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot.



Für die nötige Lebensqualität und Work-Life-Balance sorgt die Nähe zum Main-Donau-Kanal und den angrenzenden Grünzügen. Diese bieten ideale Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten oder erholsame Pausen im Grünen, ohne dabei auf die Vorzüge einer zentralen, städtischen Lage verzichten zu müssen. Die Karl-Martell-Straße repräsentiert somit einen Standort, der Dynamik, Effizienz und eine optimale Vernetzung im Herzen der Metropolregion Nürnberg perfekt miteinander verbindet.





















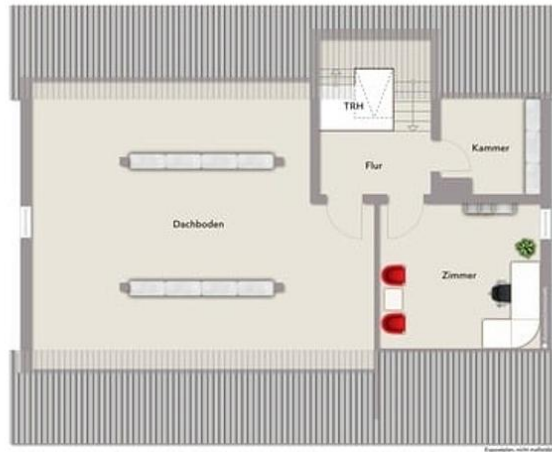






Formenplan, nicht maßstablich







# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.