



## 90439 Nürnberg

# Geräumiges Reiheneckhaus mit Garten und Garage im Nürnberger Westen



**449.000 €**

Kaufpreis

**115 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**351 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	351 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	August 2026
--------------	-------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.06.2026
gültig bis	08.06.2036
Baujahr (Haus)	1961
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	200,30



## Zustand

Baujahr	1961
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
  
- Massivbauweise
- Satteldach neu gedeckt und isoliert 2002
- Gaszentralheizung 2013
- Holzdoppelfenster vom Baujahr und Dachflächenfenster ca. 2000
- Gäste-WC mit Fenster
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche u. Fenster ca. 1980 renoviert
- großes Studiozimmer im DG
- Terrasse
- Balkon
- voll unterkellert
- Einzelgarage



## Beschreibung

Die im Jahr 1961 errichtete Immobilie erstreckt sich über drei Wohnebenen sowie ein vollunterkellertes Untergeschoss. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 115 m<sup>2</sup> inklusive dem ausgebauten Dachgeschoss. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine klare Trennung zwischen Wohn-, Schlaf- und Nutzbereichen und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Der Zugang erfolgt über das Erdgeschoss. Ein Windfang bildet einen praktischen Eingangsbereich und bietet zusätzlichen Schutz vor Witterungseinflüssen. Direkt angrenzend befindet sich ein Gäste-WC mit Fenster. Vom zentralen Flur aus sind sämtliche Räume dieser Ebene erreichbar. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine große Küche mit Essplatz. Das Wohnzimmer überzeugt durch eine große Fensterfront, die für ein angenehmes Tageslichtambiente sorgt. Von hier aus gelangen Sie unmittelbar auf die Terrasse sowie in den anschließenden Gartenbereich, der zusätzlichen Raum zur Erholung im Freien bietet.

Über das interne Treppenhaus wird das Obergeschoss erschlossen. Hier befinden sich die privaten Schlafräume der Immobilie, das Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Tageslichtbadezimmer, welches in den 1980er Jahren renoviert wurde und über eine Dusche verfügt. Die praktische Anordnung der Räume sorgt für kurze Wege und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das ausgebauten Dachgeschoss präsentiert sich als großzügiges Studiozimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder zusätzlicher Schlafraum. Die Dachflächenfenster sorgen gemeinsam mit dem isolierten Satteldach für ein angenehmes Raumgefühl und eine gute Belichtung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Lagerflächen. Zudem wurde eine zentrale Entkalkungsanlage installiert, welche die Hauswasserversorgung optimiert.

Fazit: Gestalten Sie hier nach Ihren eigenen Vorstellungen Ihr neues Zuhause für Ihre Familie in gut angebundener Lage.

## Lage

Die Immobilie liegt im Stadtteil St. Leonhard im westlichen Nürnberg, einer etablierten Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Die U-Bahn-Linie U3 ist fußläufig erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Ergänzend stehen mehrere Buslinien zur Verfügung. Für den Individualverkehr sind der Frankenschnellweg (A73) und die B4R (Ringstraße) in wenigen Minuten erreichbar, wodurch die Region Nürnberg-Fürth-Erlangen sehr gut angebunden ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien, sind fußläufig erreichbar. Die medizinische Versorgung wird durch niedergelassene Ärzte verschiedener Fachrichtungen sichergestellt. Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Der Freizeitwert wird durch nahe Grünflächen und Parkanlagen sowie den Pegnitzgrund mit Rad- und Spazierwegen ergänzt. Sportvereine und kulturelle Einrichtungen in der Umgebung runden das Profil einer bodenständigen, wertstabilen Wohnlage ab.





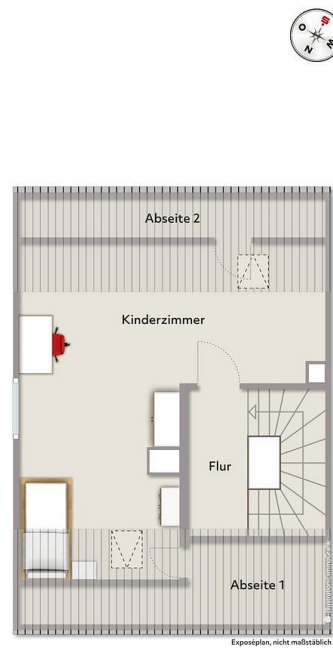
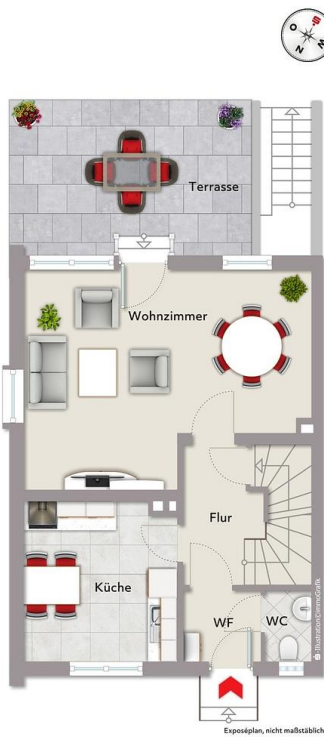














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.