



90439 Nürnberg

Kleines Reiheneckhaus auf großem Grundstück mit Garage in St.Leonhard



375.000 €

Kaufpreis

78 m²

Wohnfläche

345 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78 m²
Grundstücksfläche	345 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	09.10.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	375.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	24.09.2025
gültig bis	23.09.2035
Endenergiebedarf	183,77
Baujahr (Haus)	1955
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1955
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Massivbauweise
- Gaszentralheizung mit Warmwasser 2006
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 1990er Jahre
- Küche mit Einbauküche
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- Terrasse
- voll unterkellert
- Sauna u. Dusche im Keller
- Abstellraum und Hobbykeller im Keller
- Swimmingpool im Garten (genehmigt, aber undicht)
- Garage im Garagenhof mit elektrischem Garagentor (Solar)



Beschreibung

Dieses Reiheneckhaus mit drei Zimmern bietet ein solides Fundament in einer ruhigen Lage und überzeugt durch einen großzügigen Garten, der viel Gestaltungsspielraum lässt. Im Inneren des Hauses erwarten Sie drei helle Zimmer, eine gut nutzbare Küche sowie ein Tageslichtbad, das Platz für individuelle Anpassungen bietet. Die Immobilie verfügt über eine Garage, die Platz für ein Fahrzeug oder die Unterbringung weiterer Sachen bietet.

Zusätzlich sorgt ein Keller mit einem Hobbyraum und Abstellraum für zusätzlichen, nutzbaren Stauraum und Freiraum für kreative Projekte oder einen Fitnessbereich. Der Keller bietet außerdem eine kleine Sauna, sowie eine Dusche in der Waschküche, mit Zugang in den Garten.

Der großzügige Garten lädt zu entspannten Wochenenden im Freien ein und bietet Potenzial für vielfältige Nutzungsideen, von der Entspannung bis zur Anbaufläche für Obst und Gemüse. Ein besonderes Merkmal ist der vorhandene Pool, der zwar derzeit defekt ist, jedoch gemäß vorhandener Genehmigungen repariert oder erneuert werden kann, sodass Sie schon bald wieder im eigenen Pool schwimmen können. Die Baugenehmigung für den Pool liegt vor, wodurch sich der Aufwand überschaubar gestaltet.

Der Zustand des Hauses ist gepflegt, aber eine Modernisierung einzelner Bereiche ist sinnvoll, um den individuellen Wünschen gerecht zu werden. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und den öffentlichen Nahverkehr, während der Gartenbereich Privatsphäre und Ruhe bietet.

Lage

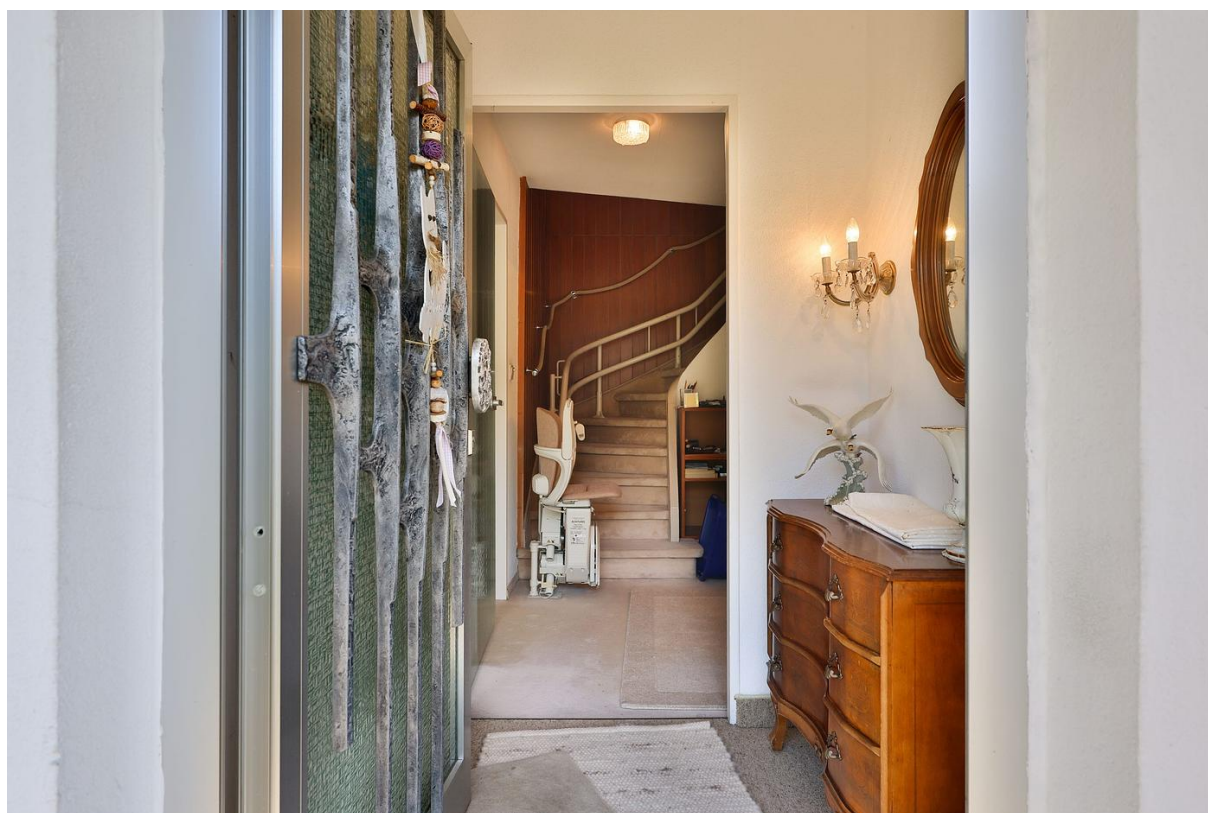
Das Reiheneckhaus, das wir Ihnen anbieten, liegt im Stadtteil St. Leonhard, der sich durch sein städtisches Flair auszeichnet und nur 3 km südwestlich vom Stadtzentrum entfernt ist. Diese Lage bietet eine perfekte Balance zwischen Ruhe und urbaner Nähe, ideal für diejenigen, die die Vorteile der Stadtmitte nutzen möchten, ohne die damit verbundenen Lärmbelästigungen.

Die Infrastruktur in der Nähe des Objekts ist hervorragend. Eine U-Bahn-Station ist in nur 500 Metern und eine Bushaltestelle in 300 Metern fußläufig oder mit dem Fahrrad leicht erreichbar. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt in weniger als 15 Minuten erreichbar, was die Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen erleichtert.

Einkaufsmöglichkeiten sind reichlich vorhanden. Drei Supermärkte, drei Bäckereien, ein Drogeriemarkt und ein Baumarkt sind fußläufig erreichbar, während drei Einkaufszentren in der Nähe weitere Shoppingoptionen bieten.

Familien werden die Nähe zu Bildungseinrichtungen schätzen. Eine Schule und drei Kindergärten sind nur wenige Gehminuten entfernt, was den täglichen Schul- und Kitaweg erleichtert.

Zum Entspannen bietet sich ein naher Park an, der fußläufig erreichbar ist und einen ruhigen Rückzugsort vom urbanen Trubel bietet. Alles in allem bietet das Reiheneckhaus eine ideale Kombination aus städtischem Leben, kultureller Vielfalt und Erholungsmöglichkeiten, die es zu einem attraktiven Wohnort für alle macht, die die Vorteile der Stadt mit der Ruhe des Wohnens verbinden möchten.

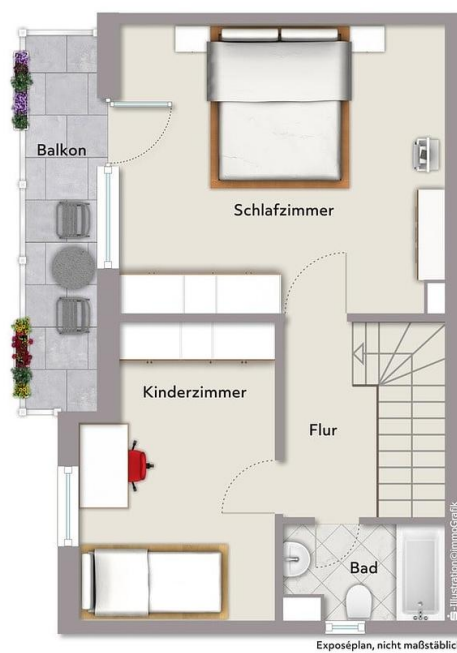














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.