



90439 Nürnberg

RMH mit herrlichem Garten & ausgebautem Dachgeschoss!



440.000 €

Kaufpreis

124 m²

Wohnfläche

232 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m ²
Grundstücksfläche	232 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	30.05.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.05.2025
gültig bis	24.05.2035
Baujahr (Haus)	1969
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	134,24
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E



Zustand

Baujahr	1969
letzte Modernisierung	2004
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse



Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1969 bietet großzügigen Wohnraum auf mehreren Ebenen und liegt in ruhiger Wohnlage.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Windfang, der direkt in das Gäste-WC und den Eingangsbereich übergeht. Die Küche ist separat gelegen und bietet Platz für eine gemütliche Frühstücksecke.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten bildet das Herzstück des Erdgeschosses – ideal für gesellige Abende und entspannte Stunden mit der Familie.

Der liebevoll angelegte Garten ist nach Südosten ausgerichtet und lädt dank seiner Ausrichtung bereits in den Morgenstunden zum Verweilen ein. Hier genießen Sie sonnige Tage und grüne Ruheoasen mitten in der Stadt.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein klassischer Grundriss mit einem Tageslichtbad samt Badewanne, einem großen Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum sowie direktem Zugang zum Balkon.

Ein weiteres Kinderzimmer und ein praktischer Abstellschrank ergänzen diese Etage und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das ausgebaute Dachgeschoss punktet mit zusätzlichem Raumangebot: Ein großzügiges Studio eignet sich hervorragend als Arbeits-, Hobby- oder Gästezimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC und ein weiteres Bad mit Dusche – ideal für größere Familien oder als abgeschlossene Rückzugsmöglichkeit.

Auch wenn das Haus optisch den Stil der 1980er Jahre widerspiegelt und somit Potenzial für eine Modernisierung bietet, wurden die Fenster sowie die Heizungsanlage bereits in den 1990er Jahren erneuert – eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen.

Zum Haus gehören zwei Einzelgaragen, die für komfortables Parken oder zusätzlichen Stauraum sorgen.

Fazit: Ein charmantes Haus mit viel Platz, Potenzial und einem wunderschönen Garten – ideal für Familien, die sich ein Zuhause mit Charakter schaffen möchten.

Lage

Dieses Reihenmittelhaus befindet sich im Nürnberger Stadtteil St. Leonhard, einem urbanen und gut angebundenen Wohngebiet im Westen der Stadt. Die Straße liegt in der Nähe der U-Bahn-Station Gustav-Adolf-Straße, was eine schnelle Verbindung in die Innenstadt ermöglicht. Zudem sind die Bundesstraße B4R und die Südwesttangente (B14) gut erreichbar, was für Pendler von Vorteil ist.

In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die den Alltag erleichtern. Der nahegelegene Tillypark bietet zudem Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Insgesamt bietet die Lage eine gute Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und Nähe zu Erholungsflächen – perfekt für Familien!





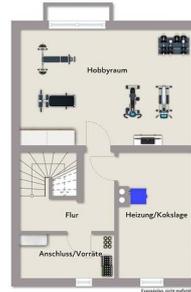














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

