



## 90431 Nürnberg

# Doppelhaushälfte mit großem Garten und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung



**398.000 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**709 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3,5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

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

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	709 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1939
letzte Modernisierung	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

### Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.05.2026
gültig bis	21.05.2036
Baujahr (Haus)	1939
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	158,60



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

### Befeuern

Elektro ✓

### unterkellert

unterkellert nein

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Ofen ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse
- Bj 1939, Anbau 1979
- Wohnfläche ca. 120m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 709 m<sup>2</sup>
- Nachtspeicher-Öfen
- 3,5 Zimmer
- Holz-Fenster doppelt verglast (ca. 1980), 1. OG KuSt. doppelt verglast (ca. 1990)
- Außenfassade nördlich gedämmt
- Wintergarten
- großes Gartenhaus
- Einzelgarage



## Beschreibung

Die angebotene Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1939 in solider Massivbauweise errichtet und 1979 durch einen Anbau erweitert, wodurch zusätzliche Wohnfläche und ein flexibler Grundriss entstanden sind. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine ideale Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungskonzepte.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein heller Wintergarten sowie ein kleiner Zwischenbereich, der aktuell als Essplatz mit Tisch genutzt wird. Das großzügige Wohnzimmer bietet einen klassischen Wohnmittelpunkt des Hauses. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Schlafzimmer mit separater, großzügig verglaster Nische, die viel Tageslicht und einen angenehmen Blick in den Vorgarten ermöglicht.

Das Obergeschoss verfügt über ein separates WC sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet trotz des Modernisierungsbedarfs vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit weitläufigem Garten. Der Außenbereich bietet viel Platz zur Erholung und Gestaltung und wird durch einen Gartenschuppen ergänzt, der praktischen Stauraum für Geräte und Gartenzubehör bietet. Eine Einzelgarage auf dem Grundstück rundet das Angebot ab.

Insgesamt handelt es sich um eine charmante Doppelhaushälfte mit solider Substanz, erweitertem Grundriss und großem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, großzügigem Grundstück und Sanierungsbedarf macht die Immobilie besonders interessant für Käufer, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

## Lage

Dieses Haus befindet sich in Nürnberg-Leyh, einem Stadtteil im Nordwesten von Nürnberg. Leyh liegt etwas abseits der Innenstadt, aber immer noch gut angebunden. Der Stadtteil grenzt an Höfen und an Großreuth bei Schweinau im Westen.

Der Frankenschnellweg ist praktisch "um die Ecke", sodass sowohl die Innenstadt von Nürnberg als auch die angrenzenden Städte und Autobahnen schnell erreichbar sind.

In der Umgebung findet man überwiegend Wohngebiete, teils mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Auch die Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Nähe.

Die Gegend ist vergleichsweise ruhig, mit viel grünem Raum und einer eher suburbanen Atmosphäre. Die Nähe zur Natur (Westpark z.B.) sowie die gute Verkehrsanbindung machen die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv.















# 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.

