



90431 Nürnberg

Gepflegtes Reiheneckhaus mit Garage in Nürnberg-Leyh



449.000 €

Kaufpreis

150,59 m²

Wohnfläche

197 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	150,59 m ²
Grundstücksfläche	197 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	17.09.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Kaufpreis / qm	2.896,77 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	01.09.2026
gültig bis	31.08.2036
Baujahr (Haus)	1978
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	151,52



Zustand

Baujahr	1978
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Wohnfläche: ca. 150,59 m²
- Grundstücksfläche: ca. 153 m² plus anteiliger Garagenhof ca. 44 m²
- Baujahr: 1978
- 5 Zimmer
- Gas-Zentralheizung (2016)
- Holzdoppelfenster vom Baujahr
- Außenbereich: Süd-West-Terrasse, Süd-West-Balkon, Garten
- Kellerart: Vollunterkellert
- Parkmöglichkeit: 1 Einzelgarage



Beschreibung

Das im Jahr 1978 in massiver Bauweise errichtete Reiheneckhaus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Nürnberger Stadtteil Leyh und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 150,59 m² ein vielseitiges Raumangebot. Das ca. 153 m² große Hausgrundstück wird ergänzt durch das angrenzende Garagengrundstück im Garagenhof mit anteilig ca. 44 m² (7 Garagen auf einem Grundstück mit ca. 312 m²)

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen großen Eingangsbereich, an den sich ein tagesbelichtetes Gäste-WC anschließt. Den Mittelpunkt des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit großflächigen Fenstern, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die separat gelegene Küche vervollständigt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über das Treppenhaus gelangt man in das erste Obergeschoss. Hier befinden sich zwei Schlafräume sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet einen herrlichen Blick in den Garten. Das weitere Zimmer auf dieser Etage lässt sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen oder kann auch in zwei Zimmer, wie in den Originalplänen geplant, geteilt werden.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Platzangebot um zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche. Die Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Kinderzimmer, Home-Office oder als Gästebereich.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über einen Hobbyraum und praktische Nutzflächen in Form von Abstell- und Vorratsräumen, sowie den Heizungskeller.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage im Garagenhof - direkt neben dem Hauseingang.

Die durchdachte Raumaufteilung über mehrere Ebenen bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Käufer, die Platz zum Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Leyh im Westen der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnbebauung und guter Infrastruktur aus.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind im nahen Umkreis vorhanden. Für Familien bietet der Standort eine praktische Infrastruktur: Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im Stadtteil beziehungsweise in den angrenzenden Ortsteilen gut erreichbar.

Zur Freizeitgestaltung und Erholung stehen nahegelegene Grünanlagen sowie der nahe Westpark zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut. Über den öffentlichen Nahverkehr (Buslinien und nahegelegene U-Bahn-Stationen) besteht eine direkte Anbindung an die Nürnberger Innenstadt. Über die Südwesttangente und die Kennedystraße ist das regionale Straßennetz zügig erreichbar, was eine gute Anbindung an das gesamte Städtedreieck Nürnberg, Fürth und Erlangen gewährleistet.





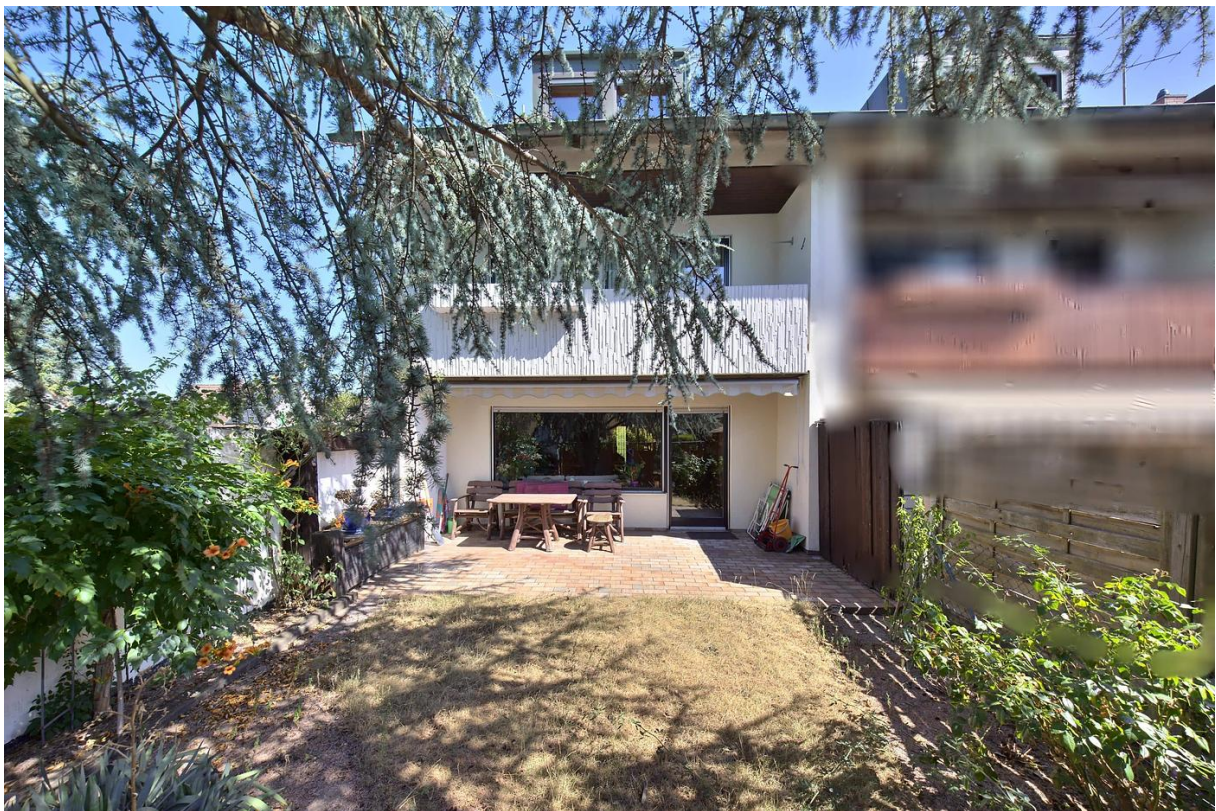
















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

