



## 90431 Nürnberg

# Liebevolltes EFH in Nürnberg-Leyh!



**475.000 €**

Kaufpreis

**108 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**480 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	480 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1933
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	23.01.2026
gültig bis	22.01.2036
Baujahr (Haus)	1933
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	210,55
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
- Bj 1933
- Wohnfläche ca. 108m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 485m<sup>2</sup>
- Gas-Zentralheizung 1988
- 5 Zimmer + Spitzboden
- Fenster Kunststoff, Doppeltverglast, 1995-2010
- Elektrik ca. 1995
- Grundriss-Optimierung im Wohnzimmer ca. 2000
- Bad im EG eingebaut ca. 2010
- Einzelgarage



## Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus ist ein wahres Juwel, das mit viel Liebe zum Detail und Pflege über die Jahre hinweg gehegt wurde. Besonders auffällig ist die große Verwendung von Holz im gesamten Haus, das dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Die hochwertigen Holzmöbel und die schönen Holzbalken im Wohn- und Essbereich spiegeln den guten Geschmack und das Feingefühl der Eigentümer wieder. Jedes Möbelstück wurde sorgfältig ausgewählt und zeigt, wie viel Sorgfalt und Hingabe in der Gestaltung dieses Hauses steckt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein nachträglich eingebautes Bad mit einer Wanne, das für Entspannung sorgt & sehr großzügig ist.

Die große Küche mit ihrer hochwertigen Echtholz-Ausstattung ist der ideale Ort, um gemeinsam zu kochen und zu genießen.

Das Wohn- und Esszimmer, das im Nachgang mit Holzbalken zu einem Raum umgebaut wurde, bietet nicht nur eine gemütliche Atmosphäre, sondern auch viel Platz für gesellige Abende oder gemütliche Stunden im Kreise der Familie.

Im ersten Stock finden sich zwei weitere Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche, das renoviert werden müsste, aber dennoch viel Potenzial bietet. Der ausgebaute Spitzboden könnte ein idealer Spielraum für Kinder sein oder zusätzlichen Stauraum bieten.

Das Haus wird durch eine große Garage, die Platz für eine Werkbank für Bastler bietet, sowie einen weiteren Schuppen für Gartenmöbel und andere Utensilien ergänzt.

Der große Garten ist ein weiterer Pluspunkt, der den Wohnkomfort dieses Hauses unterstreicht. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den Garten, wo auch ein kleines Häuschen mit den Waschmaschinenanschlüssen zu finden ist – eine praktische Lösung, die das tägliche Leben erleichtert.

Alles in allem ist dieses Haus ein wahrer Lebensraum, der nicht nur durch seine praktischen Details, sondern auch durch die Herzlichkeit und das Engagement der Eigentümer besticht. Es ist ein Ort, an dem Wohlfühlen und Gepflegtheit im Vordergrund stehen – perfekt für eine Familie, die viel Wert auf Qualität und gemütliches Wohnen legt.

## 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.





































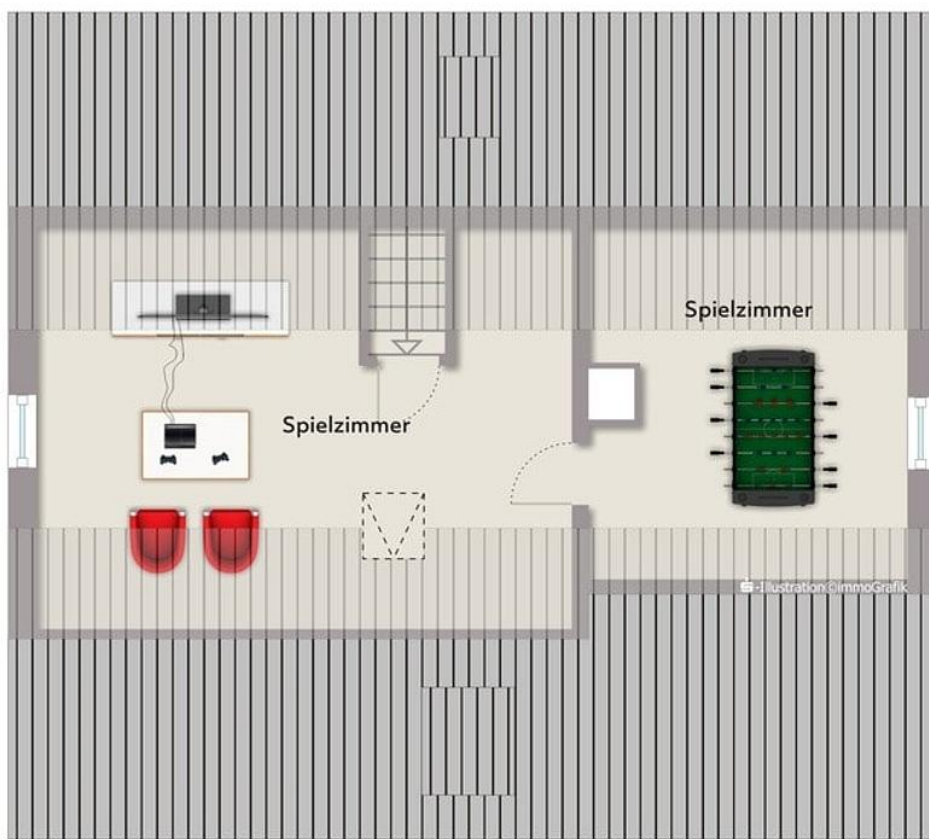


Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.

