



## 90518 Altdorf b. Nürnberg

# Gepflegte Doppelhaushälfte direkt in Altdorf

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Wundervolles Anwesen in Altdorf



**450.000 €**

Kaufpreis

**155 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**504 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Ottmann Immobilien GbR**

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

[info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	504 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1961
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,5 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	01.02.2024
gültig bis	01.02.2034
Baujahr (Haus)	1961
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	133
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

Wundervolles Anwesen in Altdorf.

Geräumige Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage.  
Das Haus wurde im Jahr 1987 angebaut und umfangreich saniert.

Im Erdgeschoss finden den großzügiges Wohnbereich, die offen gehaltene Küche, ein Schlafzimmer und das Gäste WC.  
Die Terrasse ist vom Wohnbereich zu betreten.

Im Obergeschoss des Anwesens finden Sie zwei Kinderzimmer, das Master Bad mit Dusche und Wanne und ein separates Arbeitszimmer.  
Der Südbalkon bietet Ihnen einen tollen Blick in den Garten

Ihr neues Haus ist unterkellert und verfügt über einen Hobbyraum mit Tageslichtfenstern, eine Waschküche, einen Lagerkeller und den Heizungsraum.

Im Außenbereich finden Sie Ihre KFZ Stellplätze.

Folgendes wurde bereits saniert.

- Dach im Jahr 2001
- Außenputz im Jahr 1988
- Fenster im Jahr 1987 (Schlafzimmer Südseite 2007)
- Öltanks im Jahr 2000

Der großzügige Garten lässt absolut keine Wünsche offen und kann bei Bedarf noch bebaut werden.

Bei Fragen oder für einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.  
Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.  
Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Zur Kontaktaufnahme verwenden Sie bitte das E-Mail Kontaktformular und geben hier Ihre komplette Anschrift sowie Ihre Telefonnummer bekannt.  
Vielen Dank, wir werden uns schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung setzen.

Angaben lt. Verkäufer unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung unseres Maklerbüros.

## Lage

Altdorf ist eine hübsche, historische Kleinstadt mit 18.000 Einwohner (wächst stetig) und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Altdorf liegt ca. 25 km von Nürnberg entfernt.

S-Bahn und Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind reichlich vorhanden.

Verkehrsanbindung:



Unmittelbar südlich liegt die Autobahn A 3, etwa 2 km nördlich verläuft die A 6.  
Beide kreuzen im Nordwesten am Autobahnkreuz Altdorf.

Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind:

AS 90 Altdorf/Burgthann, 1 km vom Ortszentrum: A 3 Richtung Nürnberg, Regensburg

AS 62 Altdorf/Leinburg, 2 km vom Ortszentrum: A 6 Richtung Nürnberg, Amberg

Öffentlicher Nahverkehr:

Altdorf ist Endpunkt der Bahnstrecke Feucht/Altdorf. Am Altdorfer Bahnhof endet die S-Bahn-Linie S2 der Nürnberger S-Bahn, die alle 20 bis 40 Minuten verkehrt und den Nürnberger Hauptbahnhof in 30 Minuten erreicht. Die meisten Züge der Linie S2 fahren von Nürnberg weiter nach Schwabach und Roth, sodass auch dorthin umsteigefreie Verbindungen bestehen. Altdorf West, der zweite Haltepunkt der Linie S2 im Altdorfer Stadtgebiet, dient neben den dortigen Wohngebieten und mehreren Firmen vor allem den Schülern des benachbarten Altdorfer Gymnasiums.



**Telefon: 09187 902959**  
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



### Wundervolles Anwesen in Altdorf



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)



















































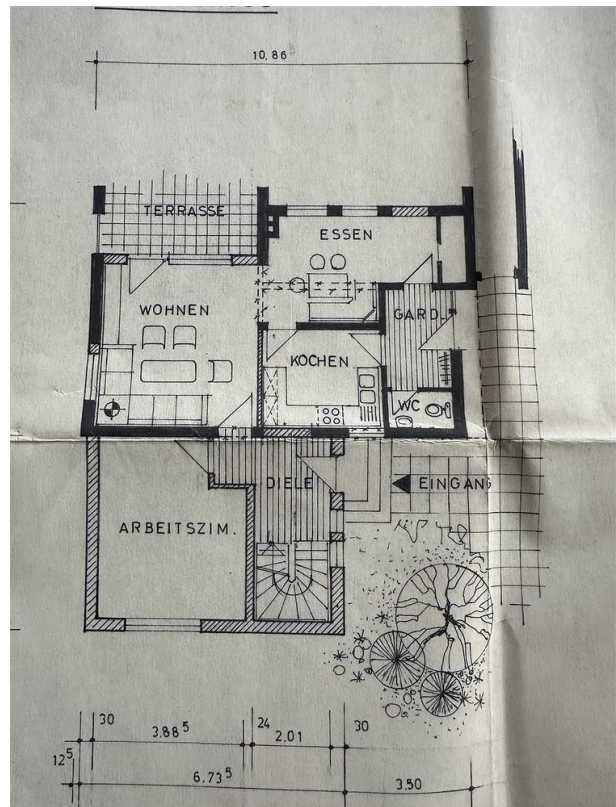
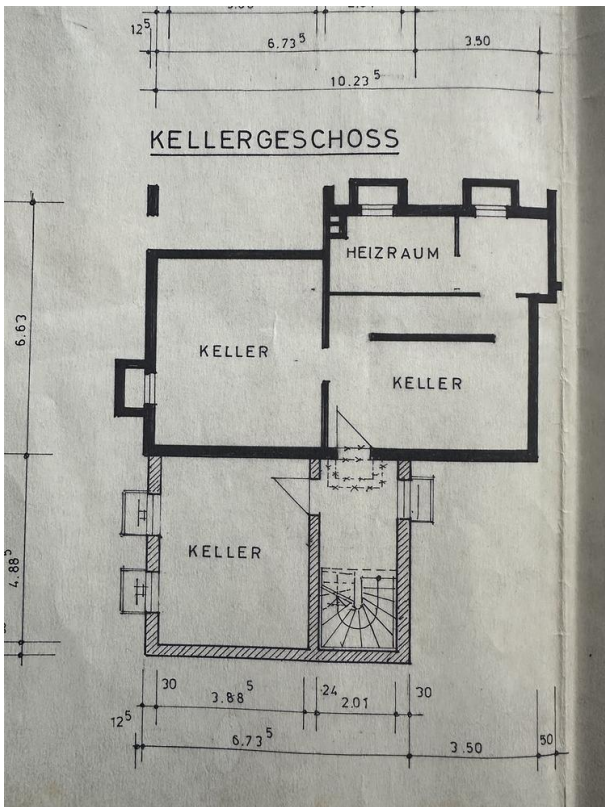




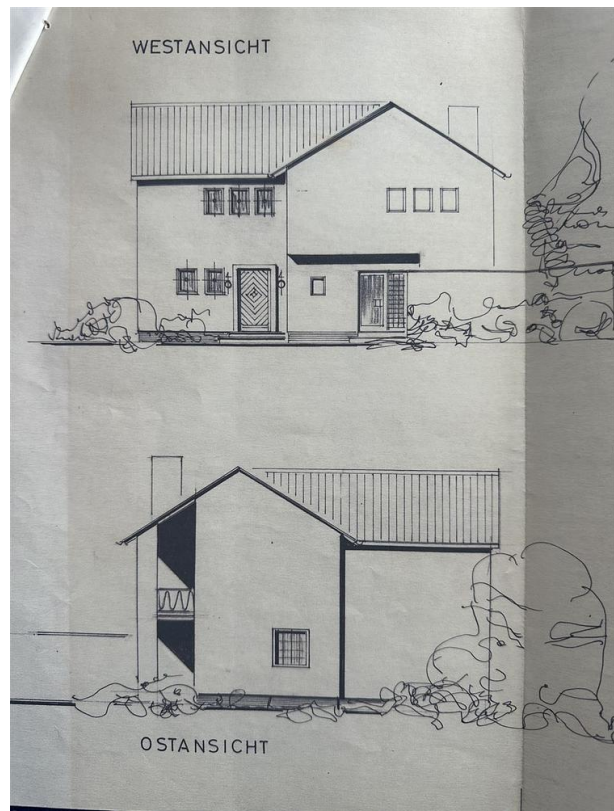
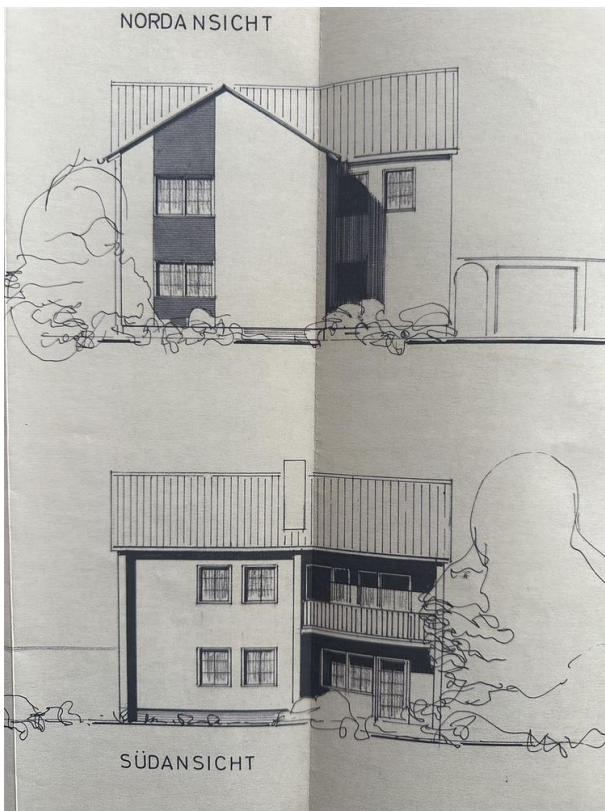
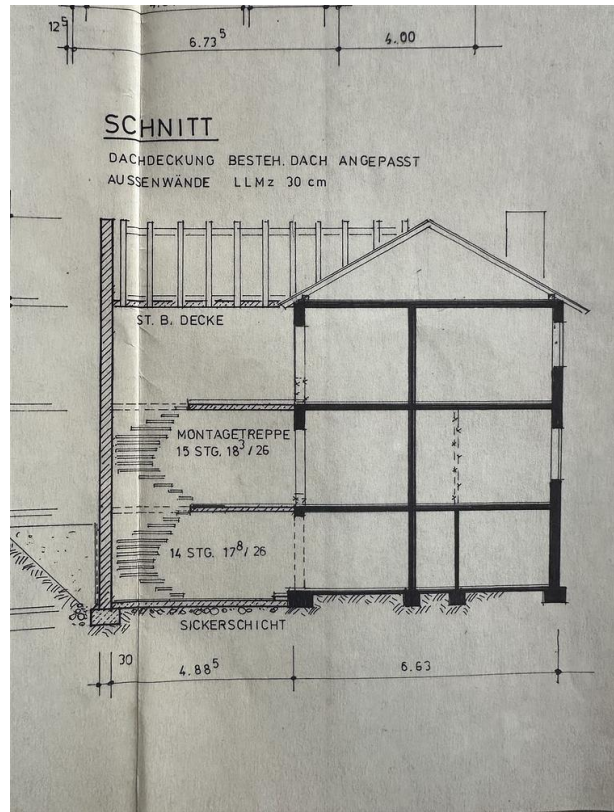
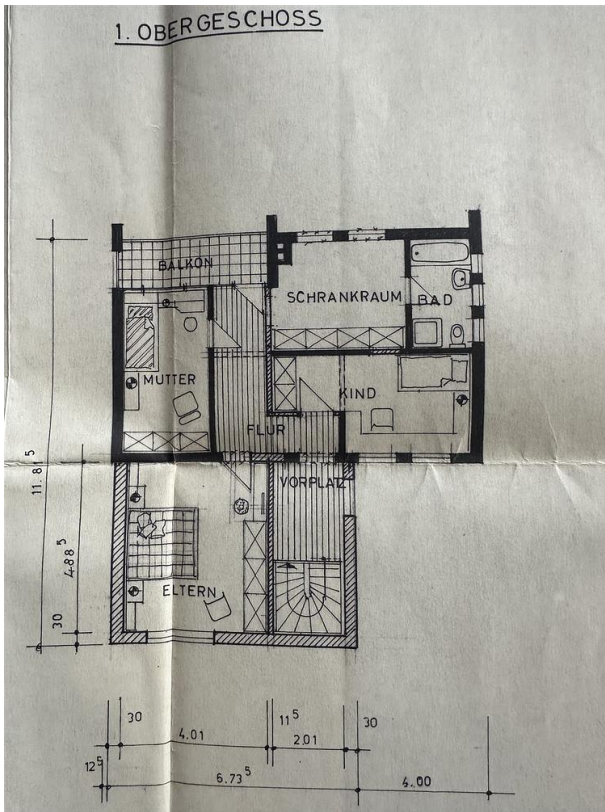














**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufunterstützung

**Wir sind für Sie da** – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

