



## 90518 Altdorf b. Nürnberg

# Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Südloggia

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



**340.000 €**

Kaufpreis

**100 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

TOP gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Fürstenschlag in Altdorf



### 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	100 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Kellerfläche	8 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	340.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	21.01.2019
gültig bis	21.01.2029
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	37
Primär-Energieträger	Fernwärme



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Masterbad mit Dusche und Wanne, Gäste WC, Parkettboden, Einbauküche, barrierefrei mit Lift, Kellerabteil und optionaler Garage.



## Beschreibung

Wundervolle 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Südloggia und traumhaften Panoramablick über Altdorf.

Barrierefreie Anlage mit Lift direkt vor die Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer gepflegten und ruhig gelegenen Einheit im Fürstenschlag.

Genießen Sie entspannte Abende auf Ihrer Süd-Terrasse mit Blick über Altdorf.

Der geräumige Wohn-Essbereich lässt absolut keine Wünsche offen.  
Weiterhin verfügt diese Wohnung noch über ein Elternschlafzimmer und ein Arbeits/Kinderzimmer.  
Das Masterbad und das Gäste WC wurden komplett saniert und befinden sich in einem modernen Zustand.  
Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Geringe Energiekosten durch die Versorgung mit Fernwärme. (Biomasseheizwerk)

Die Anlage wurde in den letzten Jahren stetig gepflegt und Instand gehalten.  
(neue Liftanlage, neue Außenfassade)

Dieser traumhaften Wohnung zugeordnet ist eine Garage im direkt angrenzenden Hof.  
Der Erwerb dieser Garage ist gerne zusätzlich möglich.  
Ebenso verfügt die Wohnung über ein sep. Kellerabteil mit Stromanschluß.

Sie suchen eine gepflegte, barrierefreie und sehr ruhig gelegene Eigentumswohnung, dann wird Sie diese Immobilie sofort überzeugen.  
Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

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.

Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache mit unserem Büro individuell möglich.

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.

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.



TOP gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Fürstenschlag in Altdorf



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































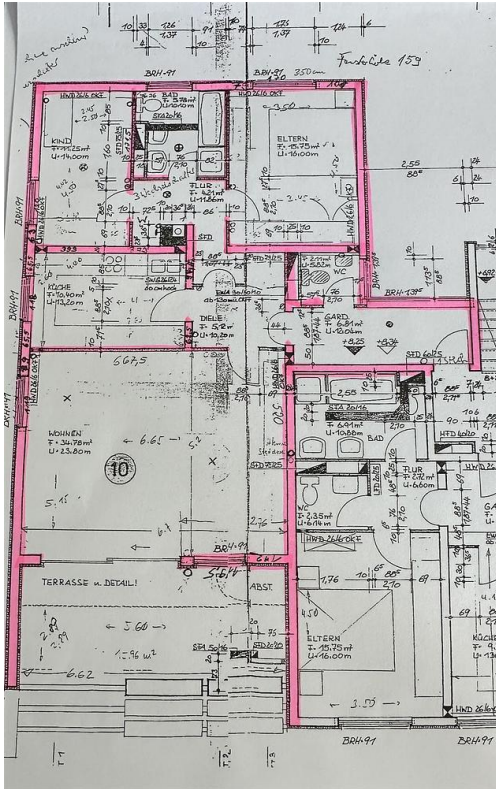












**Telefon: 09187 902959**

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

