



## 90518 Altdorf

# Einfamilienhaus mit Potenzial auf großen Grundstück



**349.900 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**884 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	884 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1980
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1980
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Grundstücksfläche: ca. 884 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Bodenbeläge: Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fliesenboden in Küche und Bad
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Helles geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich und Wintergarten
- Wintergarten mit großen Fensterfronten
- Hobbyraum im Keller mit Fliesenboden
- großer Raum mit Dusche und Waschbecken im Keller
- 3 weitere Kellerräume
- Großzügiger Gartenbereich zur individuellen Gestaltung
- Garage

Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Immobilieninteressenten, die ein Projekt mit Potenzial suchen und die Freiheit schätzen, ihr Zuhause individuell zu gestalten. Die Kombination aus einem attraktiven Preis, einem großen Grundstück und der Möglichkeit zur persönlichen Anpassung macht dieses Objekt zu einer interessanten Option auf dem Immobilienmarkt.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause, einem charmanten Einfamilienhaus, das sich ideal für Paare oder kleine Familien eignet.

Die kompakte Größe des Hauses ermöglicht eine einfache Pflege und Instandhaltung, während es gleichzeitig genügend Raum für Komfort und Privatsphäre bietet.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 884 m<sup>2</sup>. Hier haben Sie die Freiheit, einen traumhaften Garten zu gestalten, einen Spielbereich für Kinder zu schaffen oder einfach die Natur zu genießen. Die weitläufige Fläche bietet zudem die Möglichkeit für Erweiterungen oder den Bau eines zusätzlichen Nebengebäudes, falls gewünscht.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 03.03.2035.

Baujahr lt. Energieausweis: 1960

Endenergiebedarf beträgt 215,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Heizöl.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Diese Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Gegend von Altdorf bei Nürnberg. Die Straße, in der sich die Immobilie befindet, zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus, die von einer harmonischen Nachbarschaft geprägt ist. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Erreichbarkeit.

Für sportlich Aktive ist der 1. FC Altdorf ein attraktiver Anlaufpunkt, der in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist. Familien mit Kindern werden den nahegelegenen Spielplatz zu schätzen wissen, der ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt. Die Bushaltestelle Lenzenberg sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ist bequem zu Fuß erreichbar, was die Mobilität ohne Auto erleichtert.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend. Die nächste Autobahn ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, was Pendlern und Reisenden eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht. Der internationale Flughafen Nürnberg ist etwa 30 Autominuten entfernt und bietet eine komfortable Option für nationale und internationale Reisen.

In der näheren Umgebung finden sich alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und anderen Versorgungsangeboten macht den Standort besonders attraktiv für Bewohner, die Wert auf kurze Wege legen. Trotz der ländlichen Lage sind kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen in akzeptabler Reichweite, was die Lebensqualität zusätzlich steigert.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Kombination aus Ruhe, guter Anbindung und



einer lebenswerten Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Paare und Einzelpersonen attraktiv ist.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 215.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSSTRÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Metropolregion Nürnberg



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 115 503 64**

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

[remax-wolf.de](http://remax-wolf.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion