



## 90518 Altdorf b. Nürnberg

Familien aufgepasst - Großzügiges und gepflegtes Reiheneckhaus direkt in Altdorf

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

Großzügiges Reiheneckhaus direkt in Altdorf inkl. Doppelgarage



**475.000 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**259 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Ottmann Immobilien GbR**

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

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

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	259 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

### Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.01.2025
gültig bis	30.01.2035
Baujahr (Haus)	1977
Energieverbrauchskennwert	102
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1977
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

Zum Kauf bieten wir Ihnen ein großzügiges und gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger Lage von Altdorf an.

Diese Immobilie bietet Ihnen und Ihrer Familie eine ideale Raumaufteilung und eine gepflegte Ausstattung.

Das Haus verfügt über fünf Zimmer verteilt auf die drei Etagen.

Ein wunderbares Zuhause, welches Ihnen sowohl Ruhe als auch die Nähe zu den städtischen Annehmlichkeiten bietet.

Im Erdgeschoss finden Sie das geräumige Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die gut ausgestattete Einbauküche, diese ist im Kaufpreis bereits inkludiert. Ein modernisiertes Gäste WC rundet diese Etage ab.

Im ersten Obergeschoss finden Sie zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und das Master Bad mit bodengleicher Walk-In Dusche.

Der Balkon ist sowohl von einem Kinderzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zu begehen.

Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und bietet Ihnen einen gemütlichen Wohnraum, ein Badezimmer mit Dusche und WC und einen Abstellraum.

Im Untergeschoss des Hauses finden Sie den Partykeller mit Tageslichtfenstern, eine Waschküche, eine Werkstatt und den Heizungskeller.

Die Doppelgarage bekam eine Pergola und ein Satteldach mit großem Speicherraum.

Zu begehen ist dieser Speicherraum über eine Treppe von der Pergola aus.

Die Garagen sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Folgende Renovierungen wurden in letzten Jahren durchgeführt:

- Isolierglasfenster im Jahr 2008
- Dach neu eingedeckt mit Frankfurter Pfanne im Jahr 2012
- Aufbau eines Satteldachs und Anbau an der Doppelgarage im Jahr 1992
- Solaranlage bis 600 Watt im Jahr 2023
- Glasdach über der Terrasse im Jahr 2009
- Gäste WC im Jahr 2003
- Außendämmung im Jahr 2008
- Garagentore mit Elektroantrieb im Jahr 2015
- Gartenzaun im Jahr 2018
- Neuer Brenner und Edelstahl Kamineinsatz im Jahr 2021
- Buderus Zentralheizung im Jahr 1999
- Walk-In Dusche im Master Bad im Jahr 2015
- Terrasse vergrößert und neu angelegt im Jahr 2018
- Glasfaser Kabel im Haus im Jahr 2024

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne nach Terminvereinbarung zu einem persönlichen Termin 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.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen.

Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



## 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.



Großzügiges Reiheneckhaus direkt in Altdorf inkl. Doppelgarage



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



























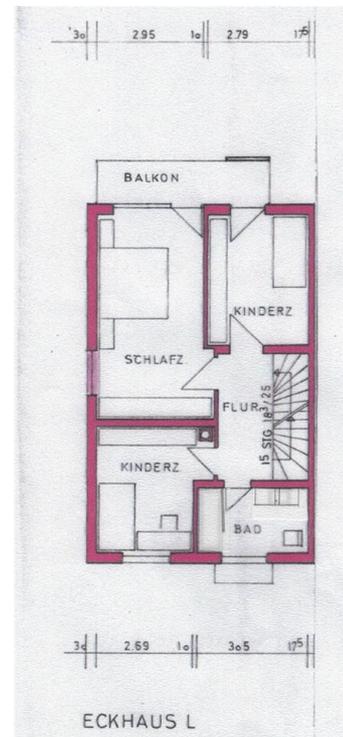
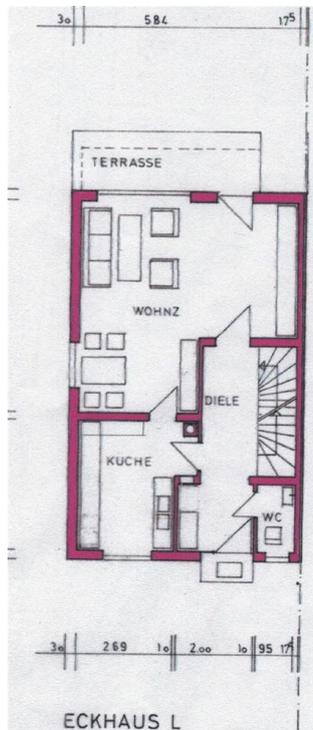
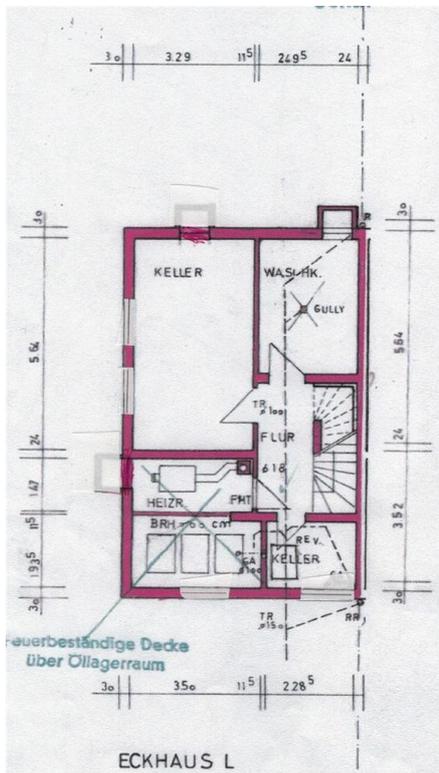


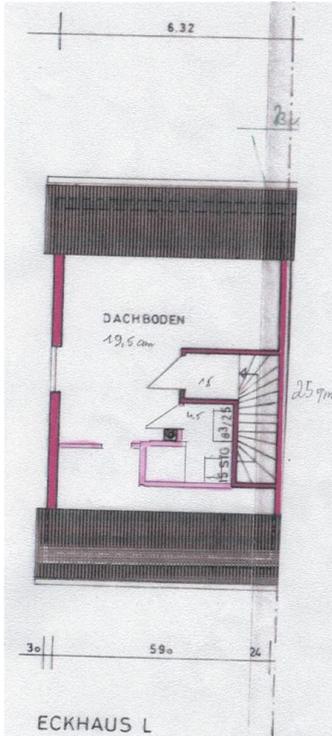












**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**O I 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 Verkaufsunterstützung

**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

