



## 90518 Altdorf bei Nürnberg

Vielseitiges Raumwunder in ruhiger Wohnlage: Ihr neues Zuhause für Familie, Beruf oder als Mehrgenerationen-Traum



**595.900 €**

Kaufpreis

**232 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**702 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**MAURI HOME GmbH**

Olaf Maurischat

Tel.: 017680445528

[verwaltung@maurihome.com](mailto:verwaltung@maurihome.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	232 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	702 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	4

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-05-01
--------------	------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	595.900 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975%

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	30.09.2025
gültig bis	30.09.2035
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	197.6
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F



## Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2012
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Heizung & Energie: Moderne Öl-Brennwertheizung der Marke Viessmann (Baujahr 2012).

Ausrichtung & Potenzial: Ideale Südausrichtung des Daches – perfekte Voraussetzungen für die zukünftige Nachrüstung von Photovoltaik- und Solaranlagen.

Fenster: Helle, doppeltverglaste Kunststofffenster (erneuert im Jahr 2003).

Raumgefühl: Sehr großzügiger Schnitt mit lichtdurchfluteten Räumen auf beiden Ebenen.

Privatsphäre: Ein weitläufiges Treppenhaus mit komplett getrennten Wohnungseingängen für Erd- und Obergeschoss.

Bodenbeläge: Im Obergeschoss wurde bereits ein moderner, pflegeleichter Laminatboden verlegt.

Außenbereich: Große, sonnige Terrasse inklusive Markise sowie ein liebevoll angelegter Gartenteich.

Keller & Nutzfläche: Vollunterkellerung, die extrem viel Stauraum, Platz für Hobbys oder eine eigene Werkstatt bietet.



## Beschreibung

Sie suchen den perfekten Ort für die wachsende Familie, ein harmonisches Mehrgenerationen-Konzept oder eine smarte Kombination aus Wohnen und Arbeiten? Dann bietet dieses großzügige Ein- bis Zweifamilienhaus in einer wunderschönen und familienfreundlichen Wohnlage genau den Freiraum, den Sie benötigen. Auf einem großen Grundstück erwartet Sie ein wahres Raumwunder, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten offenlässt und durch seine naturnahe Umgebung sowie top Infrastruktur besticht.

Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten:

Mit einer beeindruckenden Gesamtwohnfläche von ca. 232 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei großzügige Ebenen verteilt, passt sich diese Immobilie flexibel Ihren Lebensplänen an:

- Große Familien & Mehrgenerationen-Wohnen: Bringen Sie alle unter einem Dach zusammen. Zwei separate, vollwertige Wohnungen bieten die perfekte Balance aus familiärer Nähe und privatem Rückzugsort.
- Wohnen & Vermieten: Nutzen Sie eine Etage selbst und vermieten Sie die andere, um Ihre Immobilienfinanzierung durch Mieteinnahmen clever zu stützen.
- Wohnen & Arbeiten: Die strikte räumliche Trennung von privatem Wohnraum und z.B. Kanzlei oder großem Home-Office lässt sich hier ideal realisieren.

Die wichtigsten Daten auf einen Blick:

Wohnfläche gesamt: ca. 232 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: ca. 124 m<sup>2</sup> (4-Zimmer-Wohnung)

Obergeschoss: ca. 108 m<sup>2</sup> (4-Zimmer-Wohnung)

Grundstücksfläche: 702 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1973

Parken: Doppelgarage sowie 2 weitere Außenstellplätze direkt davor

Das in massiver Bauweise errichtete Haus verfügt über eine sehr gute und solide Grundsubstanz und wurde über die Jahre bereits sinnvoll teilrenoviert. So wurden im Jahr 2003 moderne Isolierglasfenster verbaut und die Heizanlage von Vissmann im Jahr 2012 erneuert.

Um die Immobilie in ihrem vollen Glanz erstrahlen zu lassen, freut sich das Haus nun auf eine liebevolle Teilrenovierung durch seine neuen Eigentümer. Insbesondere bei den Fußböden und den Badezimmern haben Sie hier die wunderbare Gelegenheit, alles genau nach Ihrem eigenen Geschmack und auf einen modernen Stand zu bringen.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Dies bietet Ihnen nicht nur klassischen Stauraum, sondern auch enorme Nutzflächen für die Einrichtung einer Werkstatt, eines Fitnessbereichs oder für ausgedehnte Hobbys – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Dieses Haus ist ein echtes Platzwunder. Die hervorragende, ruhige Lage kombiniert mit dem flexiblen Grundriss und der soliden Bausubstanz macht es zu einem hochattraktiven Angebot für alle, die Großzügigkeit schätzen und ihre eigenen Wohnträume verwirklichen möchten.



## Lage

Altdorf bei Nürnberg ist eine charmante Kleinstadt mit historischem Flair, die etwa 25 km südöstlich von Nürnberg liegt. Mit ihrer idyllischen Lage und der hervorragenden Verkehrsanbindung über die Autobahnen A3 und A6 sowie den Regionalverkehr ist Altdorf ein begehrter Wohnort. Der historische Stadtkern beeindruckt mit Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften, Cafés und einem breit gefächerten kulturellen Angebot. Dank der abwechslungsreichen Umgebung und vieler Naherholungsmöglichkeiten fühlen sich sowohl Familien als auch Berufspendler hier wohl.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Röthenbach bei Altdorf, die von gepflegten Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaft geprägt ist. Der Ortskern von Altdorf mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants und weiteren Serviceeinrichtungen ist nur etwa 2,5 km entfernt und binnen weniger Minuten erreichbar. Die Grundschule Altdorf und das örtliche Gymnasium liegen jeweils nur 2,5 km entfernt. Für junge Familien ist auch der nächste Kindergarten in nur wenigen hundert Metern gut erreichbar.

Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein, beispielsweise am nahe gelegenen Moritzberg oder in den umliegenden Wäldern. Für Pendler bietet der nächstgelegene Bahnhof Altdorf (S-Bahn-Linie S2) eine hervorragende Anbindungen an die Metropolregion Nürnberg, Fürth, Erlangen. Auch die Auffahrten zur A3 und A6 liegen nur wenige Kilometer entfernt, was eine zügige Verbindung in alle Richtungen ermöglicht. Ergänzend sorgt ein umfassendes Freizeitangebot für eine hohe Lebensqualität in dieser attraktiven Wohnlage.

## Sonstige Angaben

**Provision**  
2,975% Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

**Besichtigungstermine:**

Nach Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten können zeitnah Besichtigungstermine vereinbart werden.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer.  
Für deren Richtigkeit übernimmt die MAURI HOME GmbH keinerlei Haftung.





























