



## 90518 Altdorf b. Nürnberg

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

Wohnen, wo das Leben am schönsten ist



**625.000 €**

Kaufpreis

**206 m²**

Wohnfläche

**1127 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

### 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	206 m²
Nutzfläche	80 m²
Grundstücksfläche	1.127 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2

### Zustand

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	625.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	07.05.2023
gültig bis	07.05.2033
Baujahr (Haus)	1990
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121,8
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

Das Haus präsentiert sich in robuster Massivbauweise (Baujahr 1990) und wurde fortlaufend gepflegt. Eine Solarthermie-Anlage (2007) unterstützt die Warmwasserbereitung und sorgt für energieeffizienten Betrieb.

Für Fahrzeuge stehen eine massive Doppelgarage direkt am Haus sowie zwei großzügige Stellplätze zur Verfügung – ideal für Familien oder Besucher.

Die Außenbereiche bieten viel Raum zum Genießen: Ein großzügiger Balkon sowie eine sonnige Terrasse eröffnen herrliche Ausblicke ins Grüne. Der Garten ist sowohl über den Balkon als auch über die Terrasse im Untergeschoss zu erreichen. Das weitläufige Grundstück in ruhiger Südlage grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet und lädt zum Entspannen in der Natur ein.

Ein besonderes Highlight ist die Sauna im Untergeschoss, perfekt für Wellnessmomente im eigenen Zuhause. Dank separatem Zugang zum Untergeschoss eignet sich dieser Bereich zudem ideal für Homeoffice, Praxisräume oder eine abgeschlossene Wohneinheit.

Im Innenbereich sorgen Parkett, Fliesen und Teppichböden für eine angenehme Wohnatmosphäre. Zur weiteren Ausstattung gehören Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, eine Einbauküche, Keller sowie alle klassischen Komfortmerkmale wie Balkon, Terrasse und Garten.

Dieses freistehende Einfamilienhaus im begehrten Altdorf überzeugt mit ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem über 1.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ruhig gelegen in einer Sackgasse. Ein idealer Rückzugsort für Familien, Freiberufler, Kreative oder Selbständige, die Raum zum Wohnen und Arbeiten suchen.

Der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das zentrale Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen, sonnigen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne – ein perfekter Ort zum Entspannen, Genießen oder für gesellige Abende in der Abendsonne.

Durch die Hanglage öffnet sich das vollständig ausgebaute Untergeschoss zum Garten: Über die Terrasse gelangen Sie direkt in das weitläufige, liebevoll gestaltete Grundstück, das Naturfreunde, Gartenliebhaber und Familien gleichermaßen begeistert.

Flexibel nutzbare Räume – ideal für Homeoffice oder private Praxis  
Das Untergeschoss bietet dank separatem Zugang vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob Bürobereich, kleine Praxis, Teenager-Zimmer oder Kreativraum – hier lassen sich Wohnen und Arbeiten problemlos verbinden.

Das großzügige Dachgeschoss bietet zusätzliche Ausbaureserven für individuelle Wohnideen.

Ihr Interesse ist geweckt? Dann sichern Sie sich jetzt Ihren 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.

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.

Dieses wundervolle Anwesen befindet sich im Familienfreundlichen OT Altdorf Rasch.

Sie erreichen Altdorf in nur 3km, hier finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.





**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

Wohnen, wo das Leben am schönsten ist



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

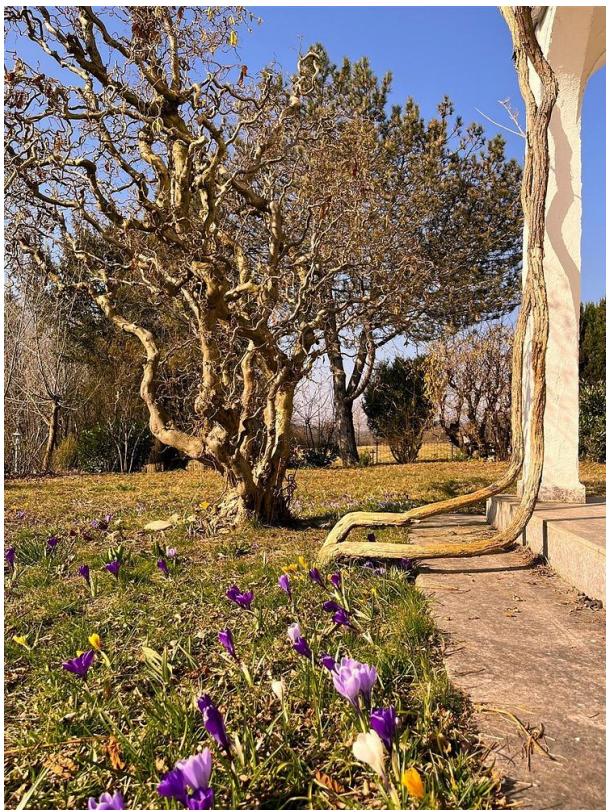










































































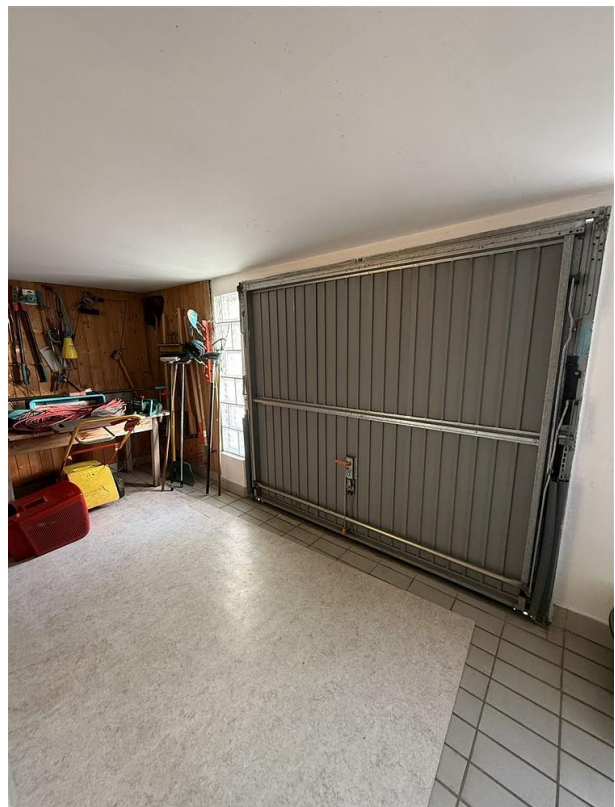




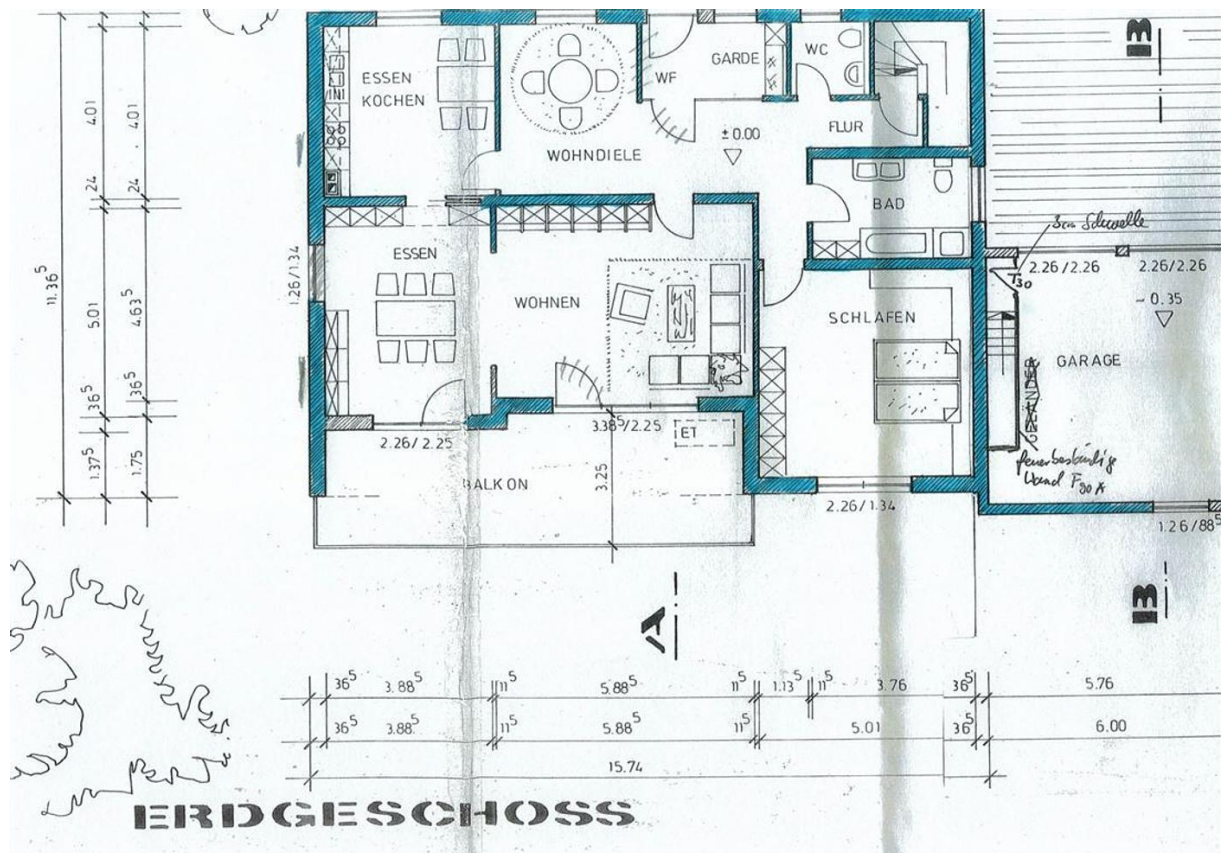


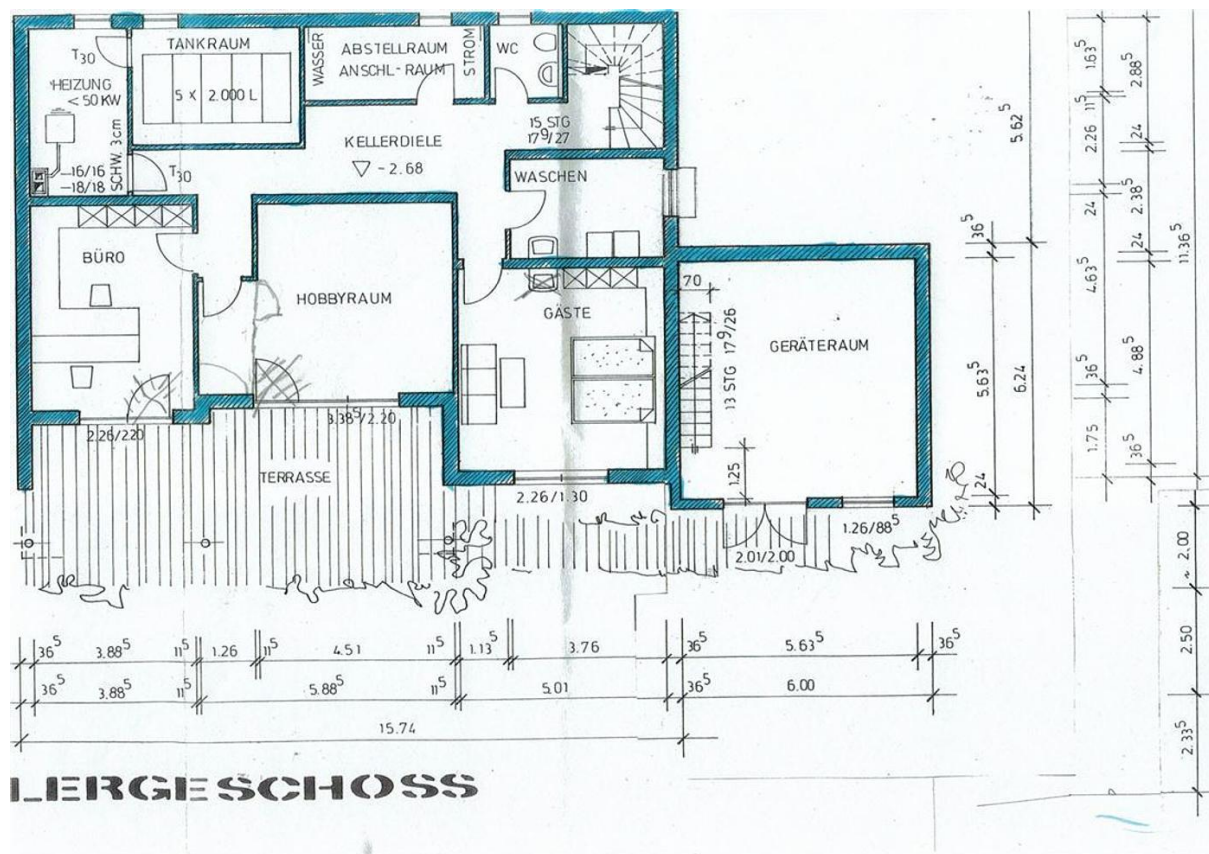












**Telefon: 09187 902959**

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 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.

