



## 90475 Nürnberg

# IMMO KUBE! Uneinsehbares Zweifamilienhaus mit viel Grün in ruhiger Lage von Nbg.-Altenfurt



**486.500 €**

Kaufpreis

**150 m²**

Wohnfläche

**945 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

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

### Flächen & Zimmer

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Wohnfläche          | 150 m² |
| Grundstücksfläche   | 945 m² |
| Zimmer              | 6      |
| Balkone / Terrassen | 1      |
| Terrassen           | 1      |
| Stellplätze         | 1      |

### Allgemeine Infos

|              |           |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | ab sofort |
|--------------|-----------|

### Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1966     |
| letzte Modernisierung | 2014     |
| Zustand               | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 486.500 €         |
| provisionspflichtig | ✓                 |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl.      |
| Courtage-Hinweis    | Die Provision ist |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 31.03.2025  |
| gültig bis           | 30.03.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1966        |
| Primär-Energieträger | Öl          |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 322.2       |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Gartennutzung          | ✓        |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Bidet   | ✓ |
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

Terrasse in Südwestausrichtung  
Balkon in Südostausrichtung  
uneinsehbarer, pflegeleicht angelegter Garten  
Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Bidet  
Tageslichtbadezimmer mit Badewanne  
2-fach verglaste Holzfenster  
Parkettboden  
Fliesenboden  
Kamin  
Spitzboden  
voll unterkellert  
Kellerräume und Hobbykeller  
Ölzentralheizung  
unterkellerte Einzelgarage (zzgl. 12.500 €)



## Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544  
oder unter: [www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Das im Jahr 1966 in Massivbauweise errichtete Zweifamilienhaus bietet Familien viele Möglichkeiten. Zwei eigenständige Wohneinheiten eignen sich ideal für mehrere Generationen unter einem Dach, für größere Kinder mit eigenem Bereich oder zur teilweisen Vermietung.

Wir betreten das Grundstück durch ein abschließbares Tor. Die Einfahrt führt direkt zur Garage, diese ist unterkellert, wobei der darunterliegende Bereich über den Garten zugänglich ist und zusätzliche Nutz- und Lagerfläche bietet. Rechts vom Tor gelangen wir in den Vorgarten, über den auch der hintere Garten erreichbar ist.

Der großzügige Garten ist durch die umliegende Begrünung nahezu nicht einsehbar und bietet viel Privatsphäre. Ein Bachlauf mit kleiner Brücke ist ein charmantes Detail und gibt dem Garten einen besonderen Charakter. Hier finden Kinder Platz zum Spielen, während die Erwachsenen einen geschützten Rückzugsort im Grünen genießen.

Durch die Haustür gelangen wir in das gemeinsame Treppenhaus. Direkt geradeaus betreten wir die Wohnung im Erdgeschoss und stehen zunächst in der zentralen Diele. Geradeaus öffnet sich die Diele zum Esszimmer, das direkt mit dem Wohnzimmer verbunden ist. Eine breite Fensterfront sorgt hier für viel Tageslicht und gibt den Blick in den Vorgarten frei. Für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt der vorhandene Kamin, der weiterhin betrieben werden darf. Vom Wohnzimmer besteht ein direkter Zugang auf die Terrasse und in den Vorgarten. Das Schlafzimmer ist ebenfalls von hier aus erreichbar und vervollständigt die Wohnung im Erdgeschoss. Auf der rechten Seite befindet sich ein Zimmer, das sich gut als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Daneben liegt das moderne Bad mit bodengleicher Dusche und Fenster. Die Küche schließt sich links an und verfügt über eine praktische Durchreiche zum Essbereich.

Zurück im Treppenhaus folgen wir der Treppe in das Obergeschoss. Auch hier empfängt uns eine zentrale Diele. Der Grundriss entspricht weitgehend dem der unteren Wohnung. Große Gauben auf beiden Gebäudeseiten erweitern die Räume und schaffen ein angenehm offenes Raumgefühl. Die Küche ist etwas größer gestaltet und verfügt zusätzlich über einen angrenzenden Abstellraum. Das Wohnzimmer bietet Zugang zum Balkon und schafft damit einen eigenen Platz an der frischen Luft.

Über das Treppenhaus erreichen wir außerdem den geräumigen Spitzboden, der viel zusätzliche Abstellfläche bietet. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Hobbyräume, ein Badezimmer, ein Anschlussraum, ein Heizungsraum, ein separater Raum für die Öltanks mit einem Fassungsvermögen von insgesamt rund 5.000 Litern sowie ein weiterer Lagerraum.

Dieses Zweifamilienhaus bietet viel Platz, einen geschützten Garten und eine Raumaufteilung, die sich unterschiedlichen familiären Lebenssituationen anpassen lässt.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:  
2014 Heizkessel



2014 Badezimmer im EG  
2005 Küchenboden im EG gefliest

#### Highlight:

Das absolute Highlight ist der nahezu uneinsehbare Garten mit seinem Bachlauf und der kleinen Holzbrücke. Dieses charmante Detail verleiht dem Grundstück einen ganz eigenen Charakter.

#### Fazit:

Sie erwerben ein 1966 in Massivbauweise errichtetes Haus, das Familien durch zwei separate Wohneinheiten vielseitige Möglichkeiten bietet. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Vermietung oder als Einfamilienhaus, die Aufteilung lässt sich flexibel an Ihre Lebenssituation anpassen. Der nahezu uneinsehbare Garten, die Garage, der Balkon, der geräumige Spitzboden und das großzügige Kellergeschoss runden das Angebot ab.

## Lage

Altenfurt liegt im grünen Südosten Nürnbergs und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an die Stadt. Das Viertel ist vor allem durch Einfamilienhäuser, kleinere Wohnanlagen und ein gewachsenes, nachbarschaftliches Umfeld geprägt.

Ein großer Vorteil ist die Nähe zum Lorenzer Reichswald. Er bietet viel Raum für Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradtouren. Spielplätze befinden sich unter anderem an der Schornbaumstraße sowie im Bereich Wohlbauerstraße und Sprottaustraße. Auch der Volkspark Dutzendteich mit seinen Wasserflächen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ist schnell erreichbar.

Sehenswert ist vor allem das historische Kapellenareal am Leonhard-Übler-Platz. Die Altenfurter Rundkapelle wurde vermutlich bereits in der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts errichtet und zählt zu den ältesten Sakralbauten Nürnbergs. Gemeinsam mit dem benachbarten Altenfurter Schlösschen und den Grünflächen rund um den Kapellenplatz bildet sie den historischen Mittelpunkt des Stadtteils. Hier finden regelmäßig Veranstaltungen wie der Oster- und Martinimarkt, Open-Air-Konzerte und das Johannisfeuer statt.

Auch das Vereinsleben ist vielfältig. Der TSV Altenfurt bietet unter anderem Fußball, Handball, Tennis, Turnen, Schwimmen, Volleyball, Tischtennis, Tanzen und verschiedene Fitnessangebote an. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch den VfR Moorenbrunn, die Freiwillige Feuerwehr Altenfurt mit eigener Jugendgruppe und den Bürgerverein Nürnberg-Südost.

Für Familien stehen mit der Grundschule und der Mittelschule Altenfurt zwei Schulen direkt im Stadtteil zur Verfügung. Die nahe gelegene Bertolt-Brecht-Schule in Langwasser vereint Mittelschule, Realschule und Gymnasium unter einem Dach. Mehrere Betreuungseinrichtungen, darunter das AWO-Haus für Kinder Altenfurt, die katholische Kindertagesstätte St. Sebald und das Evangelische Haus für Kinder Altenfurt, ergänzen das Angebot.

Die medizinische Versorgung übernehmen unter anderem das Medic-Center Altenfurt, die Kinderarztpraxis docs4kids und weitere Hausarztpraxen. Die König's Apotheke befindet sich in der Löwenberger Straße. Für eine umfassende medizinische Versorgung liegt zudem das Klinikum Nürnberg Süd nur wenige Fahrminuten entfernt. Geschäfte für den täglichen Bedarf, darunter der EDEKA-Markt Schätz, sind ebenfalls im Stadtteil vorhanden.

Über den S-Bahnhof Fischbach gelangt man mit den Linien S2 und S3 schnell zum Nürnberger Hauptbahnhof. Mehrere Buslinien verbinden Altenfurt mit Langwasser, dem Klinikum Süd und den dortigen U-Bahn-Stationen. Autofahrer profitieren von der Nähe zur A6 und A9. Altenfurt bietet damit eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen, viel Natur und einer alltagstauglichen Infrastruktur.

#### Mikro Lage

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in 6 Minuten zu Fuß



Die nächste S-Bahn-Haltestelle erreichen Sie in ca. 4 Minuten mit dem Auto  
Den nächsten Supermarkt, erreichen Sie in ca. 3 Minuten mit dem Auto  
Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie in 19 Minuten mit dem Auto  
Den Nürnberger Flughafen erreichen Sie in ca. 30 Minuten mit dem Auto

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 12.500 € (Garage)

Grundabgaben: 400,20 € quartalsweise abgerechnet

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigelegte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

























































