



**90518 Altdorf b. Nürnberg**

Dreifamilienhaus mit wundervollem Grundstück direkt in Altdorf

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



3-Familienhaus mit wundervollem Grundstück direkt in Altdorf

**695.000 €**

Kaufpreis

**250 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1100 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Ottmann Immobilien**

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

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



**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	250 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.100 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

**Allgemeine Infos**

vermietet	✓
-----------	---

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	695.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2%

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	24.06.2024
gültig bis	23.06.2034
Baujahr (Haus)	1967
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	379
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H



## Zustand

Baujahr	1967
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

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



## Beschreibung

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus in attraktiver Lage von Altdorf stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit nachhaltigem Ertragspotenzial dar. Die Kombination aus solider Bausubstanz, guter Vermietbarkeit und großzügigem Grundstück macht diese Immobilie zu einem interessanten Anlageobjekt.

Die drei abgeschlossenen Wohneinheiten verfügen über funktionale und gut vermietbare Grundrisse, die eine stabile Nachfrage bei Mietinteressenten gewährleisten. Durch den gepflegten Zustand der Immobilie besteht aktuell kein unmittelbarer Sanierungsstau, sodass Investoren von planbaren Einnahmen bei gleichzeitig überschaubarem Instandhaltungsaufwand profitieren.

Das große Grundstück bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial – sei es durch mögliche Erweiterungen, wertsteigernde Maßnahmen oder langfristige Perspektiven im Rahmen einer strategischen Grundstücksnutzung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Zwei Garagen sowie weitere Stellmöglichkeiten erhöhen die Attraktivität für Mieter und tragen zur nachhaltigen Sicherung der Mieteinnahmen bei.

Die Lage in Altdorf überzeugt durch ihre hohe Wohnqualität sowie eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind schnell erreichbar, was die Vermietbarkeit langfristig unterstützt und das Risiko von Leerständen minimiert.

Insgesamt handelt es sich um ein renditestarkes Objekt mit solider Substanz und zusätzlichem Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger, die auf eine sichere und zukunftsfähige Investition setzen.

Die drei Wohneinheiten sind aktuell vermietet.

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.



**3-Familienhaus mit wundervollem Grundstück direkt in Altdorf**



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

























# Bilder der Wohnung aus dem Erdgeschoss:











## **Bilder der Wohnung aus dem Obergeschoss:**

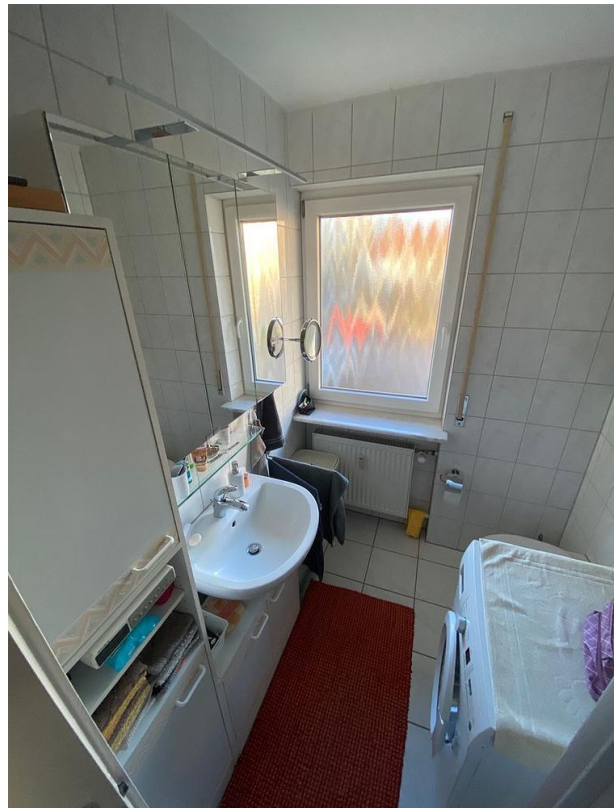


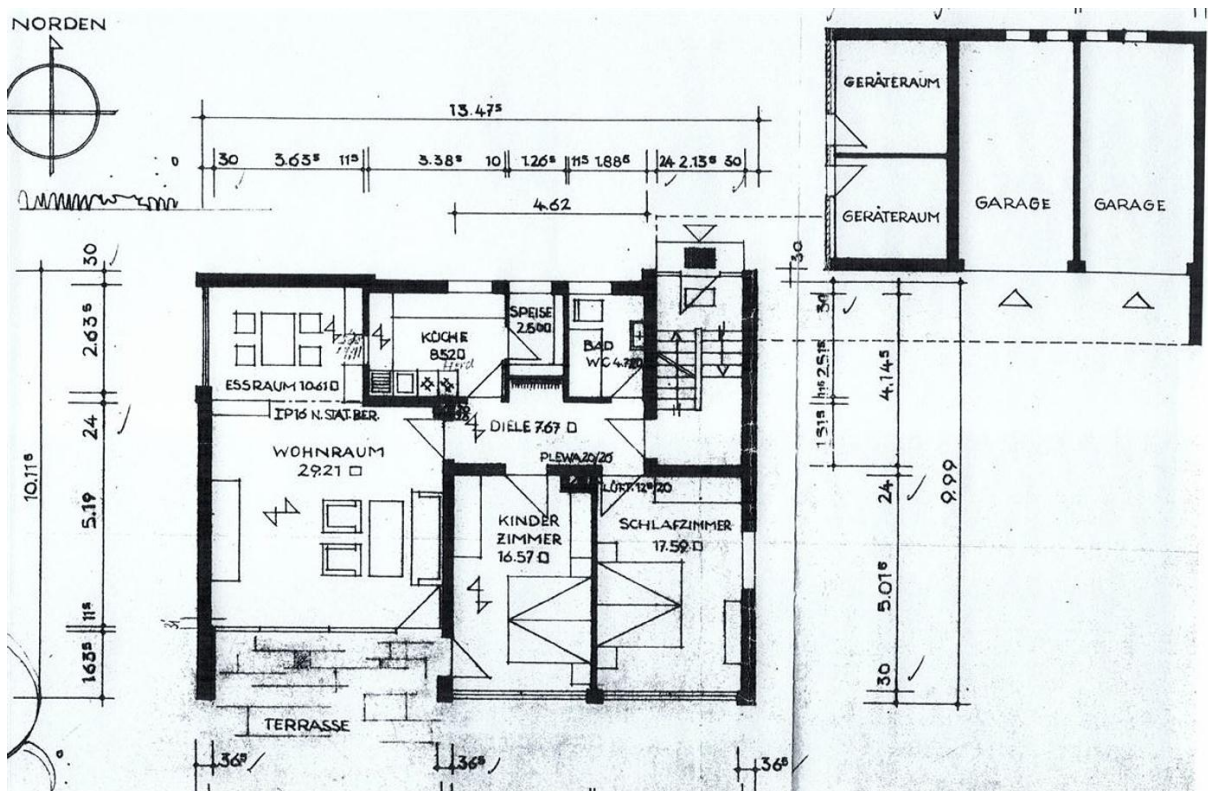
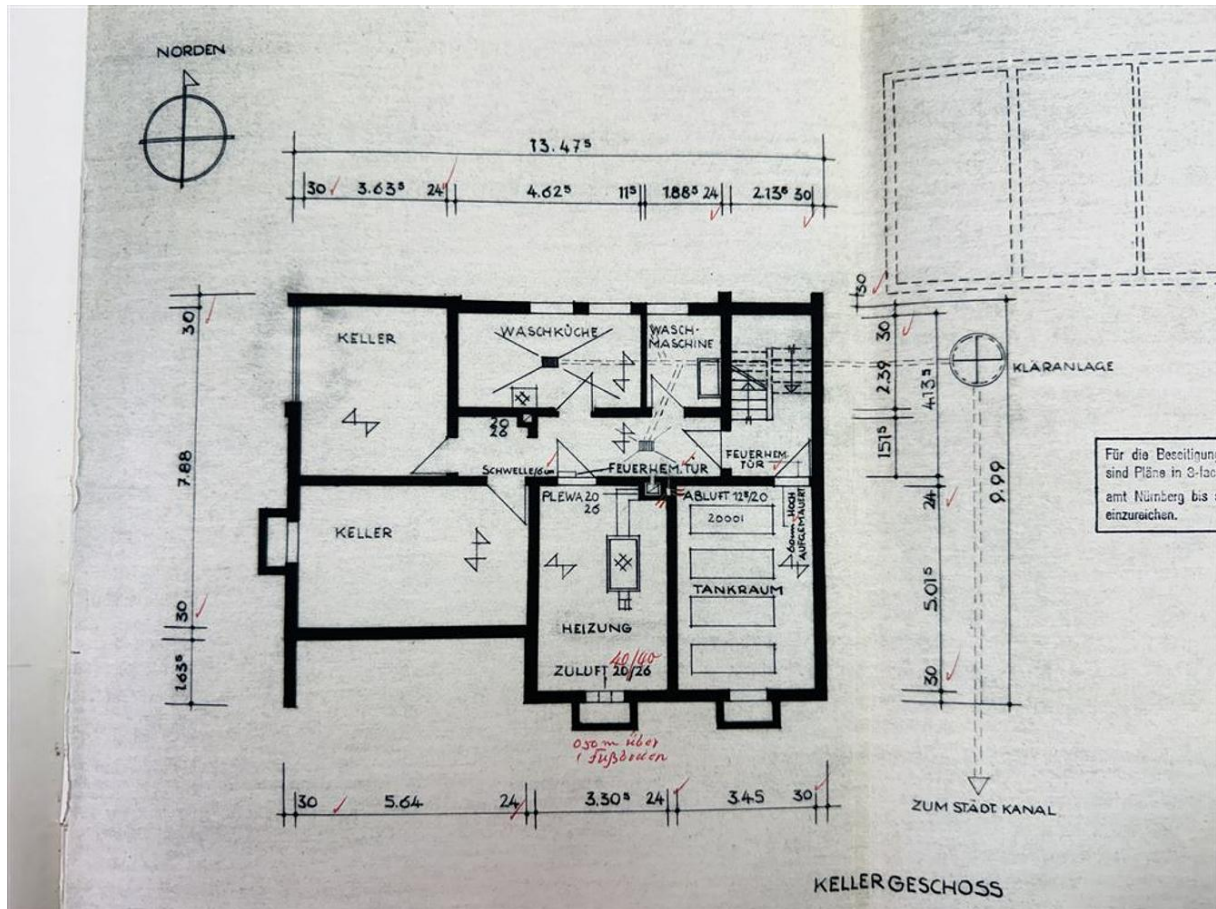


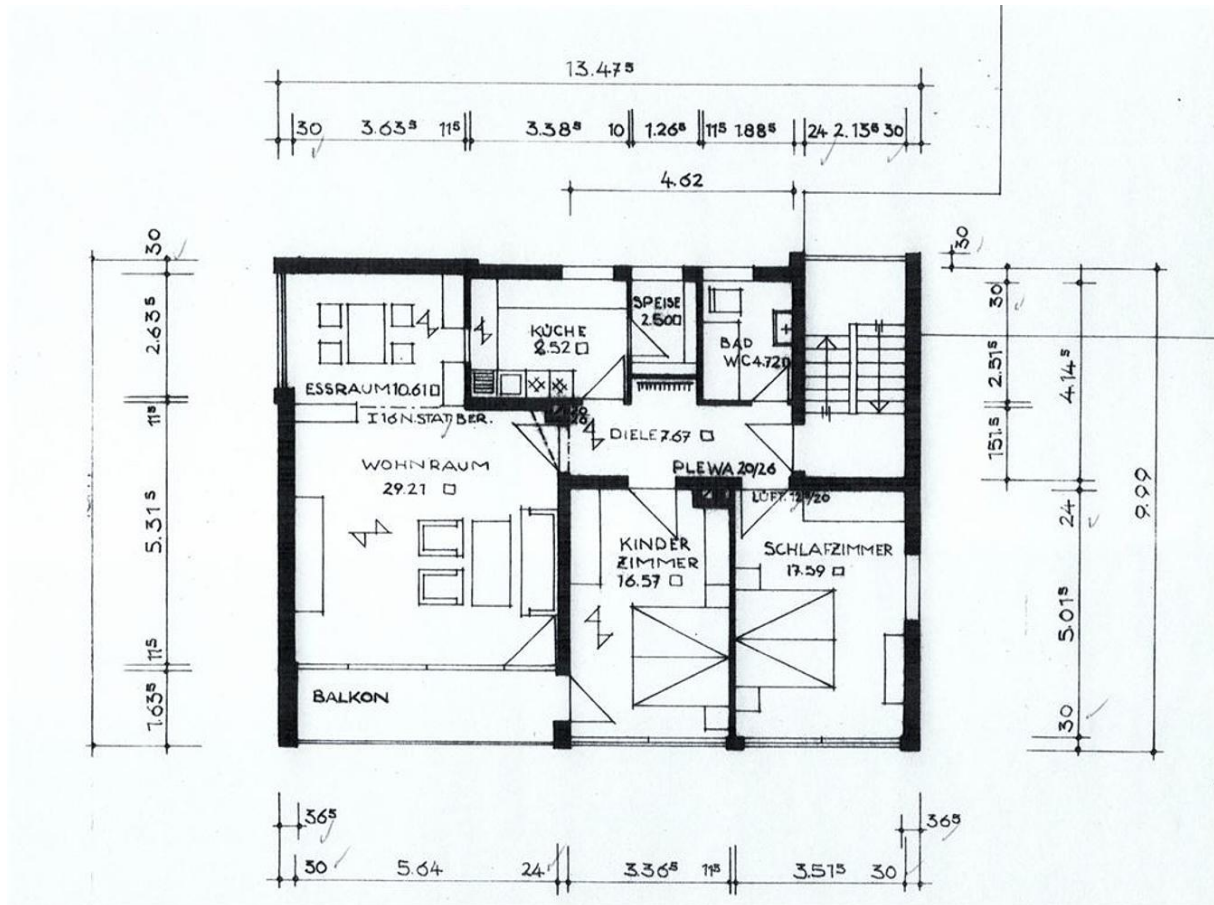
















**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen 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.

