



**90518 Altdorf b. Nürnberg**

Einmalig TRAUMHAFTES Grundstück - NEUBAU eines Einfamilienhauses

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Neubau eines Einfamilienhauses auf einem einmaligen Grundstück



**1.223.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2143 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Ottmann Immobilien**

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	160 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.143 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.223.000 €
-----------	-------------

**Energieausweis**

Baujahr (Haus)	2026
----------------	------

**Zustand**

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

Neubau eines Einfamilienhauses auf einem einzigartigen, uneinsehbaren Traumgrundstück.

Willkommen an einem Ort, an dem Privatsphäre, Natur und modernes Wohnen in perfekter Harmonie verschmelzen.

Auf einem absolut einmaligen, uneinsehbaren Grundstück entsteht dieses hochwertige Einfamilienhaus, das höchste Ansprüche an Wohnqualität, Architektur und Lebensgefühl erfüllt. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung genießen Sie hier eine außergewöhnliche Rückzugsoase – fernab neugieriger Blicke und dennoch mit einer hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur.

Das moderne Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine zeitlose Architektur. Großzügige Fensterflächen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.

Ihr Haus wird individuell nach Ihren Wünschen geplant und angepasst. Das heißt Sie können den Grundriss, die Raumaufteilung und das Erscheinungsbild Ihres neuen Hauses selbst mitgestalten!  
Wir bauen ausschließlich mit regionalen Handwerksbetrieben.

Zahlreiche Referenzobjekte in unmittelbarer Umgebung vorhanden - sprechen Sie uns einfach an.

### Leistungen

- Ihr Haus ist voll unterkellert
- hochwertige Massivbauweise mit Kalksandstein; wahlweise andere Baustoffe wie Wärmedämmziegel, Liaporstein oder Gas Beton
- der wasserundurchlässige Betonkeller ist komplett als Warmkeller gedämmt
- optimale Dämmstoffe (WLG 035) sorgen für gute Dämmeigenschaften
- die thermische Hülle ist hausumschließend, Wärmebrücken werden minimiert
- Blower-Door-Test zur Überprüfung der Luftdichtigkeit
- das wirtschaftliche Heizsystem kann durch eine Solaranlage sinnvoll unterstützt werden
- Energieausweis
- Energieeffizienz 55 mit Luft-Wasserwärmepumpe und Fußbodenheizung.
- 5 Jahre Gewährleistung

Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zu einem persönlichen Beratungsgespräch zur Verfügung.

zzgl. Baunebenkosten ab ca. 45.000,- Euro  
(je nach Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung)

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 natürlich auch.

## Lage



Traumhaft ruhig und grün gelegen in Altdorf Lenzenberg.

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.



Neubau eines Einfamilienhauses auf einem einmaligen Grundstück



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





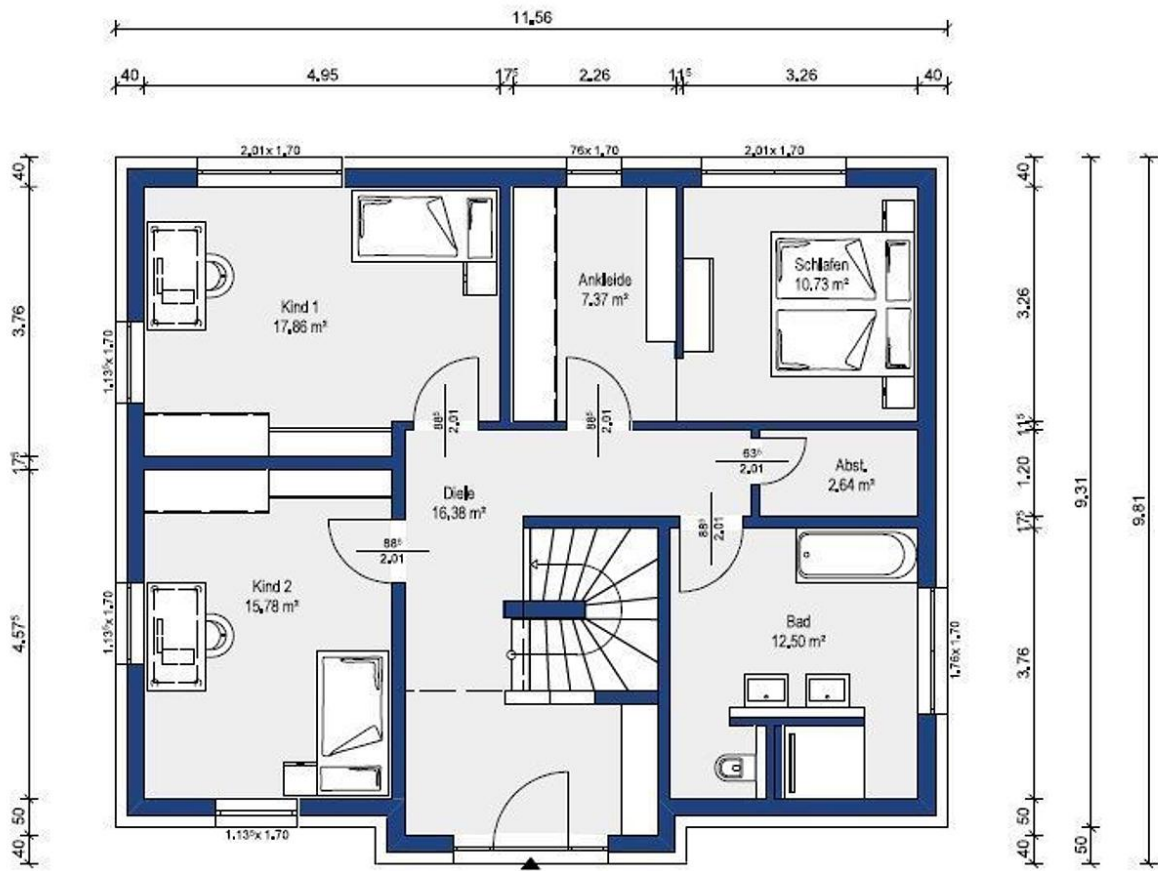
















**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



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.

