



90518 Altdorf

Stilvolles und elegantes Maisonette-Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und Möblierung



698.000 €

Kaufpreis

142 m²

Wohnfläche

28 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	142 m ²
Nutzfläche	28 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1989
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	698.000 €
Hausgeld	444 €
Aussen-Courtage	2,38%, inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.01.2029
Baujahr (Haus)	1989
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	139.00



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung selbst ist in vier geschlossene / offene Räume unterteilt, die sich ideal für eine Familie oder für Paare eignen, die viel Platz benötigen. Sie verfügt über drei großzügige Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltung lassen. Das große Wohnzimmer mit Zugang zur Küche und großer Terrasse mit Markise und hochwertigem Mobile Kitchen ist das Herzstück
Die Wohnung ist vollständig eingerichtet und kann nach Absprache bezogen werden
Verglasung am Gebäude überall 3-fach
Hervorragende Energieeffizienz: Gasheizung wurde 2021 erneuert; Fassade gedämmt
Großzügige Außenflächen: riesige Süd-West-Terrasse, separater Balkon auf der Ostseite und ein geräumiger Carport.
Praktischer Kellerraum, sauber gefliest, mit viel Aufbewahrungspotenzial, sowie ein Waschmaschinen/Trocknerraum
Moderne Smart-Home-Komponenten: Smartsteuerung für Licht, per App am Handy oder normal steuerbar.
Einbauküche mit hochwertigen Geräten ist vorhanden und die Wohnung ist vollständig eingerichtet; Bezug in Kürze möglich.
Obergeschoss: Galerie als Schlafzimmer mit Blick Richtung Dillberg, die Dachfenster sind mit Insektengittern versehen und die installierten Jalousien solarbetrieben.
Vom großen Büro/Schlafzimmer im Obergeschoss gelangt man durch eine Türe zu einem weiteren Abstellraum
auf Kniestockhöhe genau Einbauschränke unter den Dachschrägen ergeben viel sinnvollen Stauraum
Geräumiger Carport (Eigentümer besitzen einen Mercedes V-Klasse Van)



Beschreibung

Diese exklusive Maisonette verbindet hochwertiges Wohnen mit praktischer Ausstattung und großzügigem Freiraum – ideal für anspruchsvolle Käufer, die Komfort, Stil und Funktionalität schätzen.

Hier geht es zur virtuellen Tour:

<https://tour.giraffe360.com/0eeb83be434d4447831382999609e5cb>

Dieses Haus-im-Haus befindet sich im zweiten und dritten Stock in einem Wohnhaus aus dem Jahr 1989 mit 6 Parteien. Es besitzt eine Wohnfläche von 142 m².

Die Immobilie besitzt eine riesige Süd-West-Terrasse. Das Schlafzimmer mit auf Maß gefertigtem Einbauschränk auf der Ostseite verfügt über einen separaten Balkon.

Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet.

Auch stehen im Bad hochwertige Geräte.

Der momentane Energieausweis betrifft noch die "alte" Heizung, die eigentliche Energieklasse ist wesentlich besser, da die Heizung 2021 erneuert wurde.

Die Heizkosten sind bereits im Hausgeld von 444 Euro monatlich enthalten.

Zudem ist ein gefliester Kellerraum mit Strom und Lüftung, mit viel Aufbewahrungspotenzial vorhanden. Zum Parken dient der große Carport direkt vor der Haustüre.

Die Fassade ist gedämmt. Alle Kunststofffenster haben eine Dreifachverglasung. Die Maisonette verfügt über eine Smartsteuerung für Licht und ist über eine App am Handy steuerbar.

Es gibt vier Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer (von denen eines als Büro ausgebaut ist), ein großes Wohnzimmer mit Küche und ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppel-Waschbecken, WC und Platz für Waschmaschine und Trockner. Im Obergeschoss befinden sich unter den Dachschrägen passend auf Kniestockhöhe gefertigte Einbauschränke.

Die Wohnung ist komplett eingerichtet. Sie übernehmen die Maisonette so hochwertig möbliert, wie sie ist. Es wird nur noch das Bett im oberen Stockwerk und der Fernseher mitgenommen. Der Rest verbleibt in Ihrem Besitz, in der Wohnung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann laden Sie bitte das Exposé herunter und bestätigen Sie bitte die rechtlichen Hinweise. Wir kontaktieren Sie anschließend.

Lage

Lage: Die Maisonette befindet sich in Altdorf, einer ruhigen, familienfreundlichen Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land. Die Umgebung besticht durch eine angenehme Mischung aus grüner Wohnqualität und guter Infrastruktur.

Anbindung: Zentrale Erreichbarkeit über lokale Straßen; Autobahnanschluss sowie den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie in wenigen Minuten. Schnell erreichbar sind zudem Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung in der nahegelegenen Umgebung.

Umfeld: Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Wohnbebauung und breite Grünflächen aus. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Post und Freizeitangebote sind fußläufig oder bequem mit dem Auto erreichbar.

Freizeitrand: In der Nähe gibt es zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie Waldgebiete, Spazierwege und sportaktive Einrichtungen, ideal für Freizeit- und Outdoor-Aktivitäten.

Infrastruktur vor Ort: Mehrere Restaurants, Bäcker, Tankstelle und Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung, sodass der tägliche Bedarf gut abgedeckt ist.

Besonderheiten: Die ruhige, grün geprägte Lage kombiniert mit guter Anbindung macht Grasiger Weg 7 zu einer attraktiven Adresse für Familien, Paare oder Berufstätige, die eine hochwertige Maisonette in einer gepflegten Wohngegend suchen.

Lage und Umfeld: Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Altdorf im Landkreis Nürnberger Land.



Gepflegte Wohnbebauung mit viel Grün und Grünflächen in der Umgebung.

Distanz und Erreichbarkeit:

Autobahnanbindung: Entfernung zur nächsten Ausfahrt A3/A9 in etwa 2,5 km;

Öffentlicher Nahverkehr: Nächste Haltestelle ca. 400–800 m Fußweg; regelmäßige Verbindungen

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheke und Ärzte in kurzer Fahrzeit bzw. fußläufig erreichbar.

Schulen und Bildung: Entfernung zu Grundschule ,weiterführende Schulen ca. 1 km; kurze Wege für Familien, Berufstätige und Freizeitsportler.

Sonstige Angaben

Wie setzt sich das Hausgeld zusammen?

Das Hausgeld beträgt monatlich 444,00 Euro. Dieses beinhaltet:

190,00 Euro Heizungskosten 88,17 Euro Hausreinigung 66,19 Euro Müll, Hausstrom, Kabelgebühren, Versicherungen, Niederschlagswasser 66,24 Euro Verwaltergebühren, Rep/Anschaffungen, Bankgebühr, Sonst. Kosten 33,40 Euro Rücklagenbildung

Der Miteigentumsanteil an der Rücklage für diese Einheit beträgt per 31.12.2025 Euro 3473,33 / die gesamten Rücklagen aller Einheiten auf Euro 17.331,56

Wohnfläche der Maisonette-Wohnung:

Wohnfläche 2. OG: 89,34 m²

Wohnen und Essen: 40,23 m²

Küche: 5,57 m²

Schlafzimmer 1: 12,17 m² + 8,05 m² = 20,22 m²

Loggia Ost in Schlafzimmer 1: 2,24 m²

Loggia Südwest: 5,49 m²

Flur: 7,43 m²

Bad-WC: 7,02 m²

Abstellraum: 1,18 m²

Wohnfläche 3. OG gesamt: 53,12 m²

3. OG, Schlafzimmer 2: 26,78 m²

3. OG, Büro: 26,34 m²

Ergibt eine Gesamtwohnfläche von ca. 142,46 m²

Kellerraumgröße: 3,51 m x 2 m = 7,02 m²



























