



## 90518 Altdorf b. Nürnberg

# Traumwohnung in historischem und stilvollem Ambiente von Altdorf

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

Neubau einer hochwertigen Wohnanlage direkt in Altdorf



**448.000 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

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)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Kellerfläche	10,37 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	448.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2024
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2024
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Öl	✓
Solar	✓



## Beschreibung

NEUBAU einer stilvollen Wohnanlage im Ortskern von Altdorf.

Es entsteht ein Wohnhaus mit nur 4 Eigentumswohnungen und hochwertiger Ausstattung.

- Niedrig-Energie A-Gebäude (GEG 2020),
- in zukunftsorientierter, energiesparender, barrierearmer Bauweise
- zentrale Brennwert-Gasthermenanlage mit Solarthermie-Anlage für Warmwasser und Gebäudebeheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Personen-Aufzug
- Klingel-, Sprechanlage mit Farbbildschirm
- alle Zugänge der Wohnungen werden barrierefrei hergestellt, mit Ausnahme von 2 cm Schwelle an den Wohnungseingangstüren.

Wundervolles und einmaliges Wohnen inmitten eines traumhaften und historischen Ambiente.

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

## Lage

Altdorf ist eine hübsche, historische Kleinstadt mit ca. 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 einer hochwertigen Wohnanlage direkt in Altdorf



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.

**OI** OTTMANN  
IMMOBILIEN

