



## 90475 Nürnberg

N-Altenfurt, ruhige Stichstraße! Freies EFH, schöne Aufteilung + Garage!



**549.000 €**

Kaufpreis

**145 m²**

Wohnfläche

**350 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 145 m² |
| Grundstücksfläche | 350 m² |
| Zimmer            | 5      |
| Schlafzimmer      | 4      |
| Badezimmer        | 1      |

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1981 |
|---------|------|

### Preise & Kosten

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis           | 549.000 €        |
| provisionspflichtig | ✓                |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inklusive |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 11.11.2025  |
| gültig bis                | 11.11.2035  |
| Baujahr (Haus)            | 1981        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 187,9       |
| Wertklasse                | F           |



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Windfang, Flur und Küche einheitliche helle, große Bodenfliesen
- WC mit Fenster, hellgrau gefliest
- Erdgeschoss Holzfenster mit Isolierverglasung
- Dachgeschoss weiße Kunststoff-Isolierglasfenster
- Wohn- und Schlafräume Erdgeschoss Laminatböden
- Dachgeschoss und Hobbyraum Keller Teppichböden
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken
- Stahlharfentreppe mit Holzstufen



## Beschreibung

---

Das Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1981 überzeugt mit einem guten Platzangebot und einer schönen Aufteilung. Im Erdgeschoss stehen auf einer Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup> die Küche mit angrenzenden Ess- und Wohnzimmer, zwei große Schlafräume und das Tageslichtbad zur Verfügung. Das Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rund 47 m<sup>2</sup> wurde ca. Mitte der 1990er Jahre nachträglich ausgebaut. Hier befinden sich zwei weitere große, helle Räume.

Die Gas-Zentralheizung wurde 2024 erneuert. Das Haus ist insgesamt in einem ordentlichen Zustand, es sind aber Renovierungsarbeiten notwendig (u.a. Erneuerung Terrassentür, Anlage Garten und Terrasse, Erneuerung der Böden im Dachgeschoss).

Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller stehen neben den normalen Nutzräumen (Heizung, Kellerräume, Hauswirtschaftsraum) ein großer Hobbyraum zur Verfügung. Es besteht ein zusätzlicher Zugang über eine Außentreppe.

Das Grundstück umfasst ca. 350 m<sup>2</sup>. Aktuell ist die Vermessung in Bearbeitung. Zum Eigentum gehört der hälftige Anteil an der Zufahrt (rund 96 m<sup>2</sup>).

Die Garage befindet sich direkt neben dem Haus und ist über eine Tür direkt mit dem Garten verbunden.

## Lage

---

Altenfurt, ca. 8 km südöstlich vom Zentrum gelegen, zeichnet sich durch seine grüne Umgebung aus und zählt auch aufgrund der guten Verkehrsanbindungen zu den beliebten Wohnlagen. Das Haus steht in einem ruhigen, gepflegten Wohngebiet mit guter Infrastruktur.

Die ca. 500 m entfernte S-Bahn-Haltestelle "Fischbach" ist bequem zu Fuß erreichbar. Von hier aus sind es nur 11 Fahrminuten bis zum Nürnberger Hauptbahnhof. Zudem stehen verschiedene Buslinien, u.a. nach Langwasser mit U-Bahnanbindung zur Verfügung. Mit dem Auto ist Altenfurt über die B4 gut und schnell erreichbar. Die Autobahnanschlusstellen der A9 und A6 liegen ebenfalls in der Nähe.

Ebenfalls in Laufnähe des Hauses finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Grundschule.





























































