



90518 Altdorf bei Nürnberg

Handwerker aufgepasst: DHH mit viel Potential mit Terrasse in Altdorf b. Nbg., OT Ludersheim



185.000 €

Kaufpreis

121 m²

Wohnfläche

164,5 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m ²
Grundstücksfläche	164,5 m ²
Zimmer	7
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------

Zustand

Baujahr	1940
letzte Modernisierung	1990
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	185.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.03.2026
gültig bis	25.03.2036
Baujahr (Haus)	1940
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	305.7
Primär-Energieträger	Strom



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuernng

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Bidet
Gäste-WC
voll unterkellert
Spitzboden
Außenstellplatz
Nachtspeicherofen
2-fach verglaste Holzfenster
Gartenhaus



Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1940 hat eine besondere Geschichte. Ursprünglich war sie Teil eines 6-Parteien-Hauses, wobei eine komplette Haushälfte zu einer eigenständigen Wohneinheit zusammengeführt wurde. Entstanden ist ein Haus mit klassischer Substanz, gewachsener Struktur und viel Platz auf mehreren Ebenen.

Wir betreten das Haus über den Windfang. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Keller oder über vier Stufen hinauf ins Erdgeschoss. Oben angekommen öffnet sich die zentrale Diele, die alle Räume dieser Etage erschließt.

Geradeaus betreten Sie die Küche, die derzeit mit einer Einbauküche ausgestattet ist und funktional genutzt werden kann. Links der Küche befindet sich das Gäste-WC, gut erreichbar und sinnvoll platziert. Direkt daneben schließt sich das großzügige Esszimmer an, das ausreichend Platz für einen großen Tisch und gesellige Runden bietet. Gegenüber dem Gäste-WC liegt das Wohnzimmer.

Folgen wir der Treppe in der Diele in das erste Obergeschoss, erreichen wir eine weitere Diele. Von hier aus gelangen Sie geradeaus in das Tageslichtbad. Dieses ist mit Dusche, Badewanne, Bidet und zwei Waschbecken ausgestattet und bietet damit komfortable Bedingungen für den Familienalltag. Auf dieser Etage befinden sich außerdem das Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer, beide gut geschnitten und vielseitig nutzbar.

Gehen wir eine Etage weiter, betreten wir das ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen ein weiteres Kinderzimmer, ein Gästezimmer sowie ein zusätzliches Zimmer zur freien Verfügung zur Verfügung. Ob Homeoffice, Hobbyraum oder begehrter Kleiderschrank, hier lässt sich vieles umsetzen. Von dieser Ebene aus besteht zudem Zugang zum Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Kellergeschoss finden wir vier separate Kellerräume vor. Hier stehen Ihnen ausreichend Flächen für Vorräte, Hauswirtschaft, Werkstatt oder Lager zur Verfügung.

Zum Haus gehört außerdem eine Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der Garten ist vollständig von einer dichten Nadelbaumhecke umgeben und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Ein Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Geräte oder Freizeitbedarf. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Stellplatz direkt am Haus.

Das Haus eignet sich insbesondere für handwerklich versierte Käufer, die Potenzial erkennen und bereit sind, eigene Ideen einzubringen. Die vorhandene Substanz bietet eine solide Grundlage, gleichzeitig eröffnet sich hier die Chance, durch Modernisierung und individuelle Gestaltung ein echtes Schmuckstück zu schaffen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 1990 Tageslichtbad



- 1980 Elektrik

Highlight:

Ein absolutes Highlight ist der großzügige Garten, der vollständig von einer dichten Nadelbaumhecke umgeben ist und dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Mit Terrasse und Gartenhaus eröffnet er vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Freizeit und individuelle Gartengestaltung.

Fazit:

Sie erwerben eine Doppelhaushälfte mit gewachsener Struktur, großzügiger Raumaufteilung über mehrere Ebenen und solidem Fundament aus dem Baujahr 1940. Dieses Haus bietet viel Potenzial für handwerklich versierte Käufer, die sich ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Lage

Mikrolage

Die ehemalige Universitätsstadt liegt etwa 25 km südöstlich von Nürnberg inmitten einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft und zeichnet sich aus mit Wald- und Wiesenreichem Oberland. Das charmante Städtchen bietet viele Freizeitmöglichkeiten, wie Radtouren oder Wanderungen. Von Hegnenberg aus kann man bei sonnigem Wetter einen fantastischen Panoramablick genießen. In der Nähe finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch Ärzte und Apotheken sowie Grundschulen und Kindergärten sind ansässig. Das Autobahnkreuz mit Anbindung an die A6 und A3 liegt nur ca. 6 Fahrminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. In nur ca. 3 Laufminuten erreichen Sie den S-Bahnhof Ludersheim. Von hieraus ist der Nürnberger Hauptbahnhof einen Katzensprung entfernt. Genießen Sie auf dem Fahrtweg den Blick ins Grüne !

Makrolage

Die S-Bahn erreichen Sie zu Fuß in ca. 3 Minuten
Sie sind in ca. 20 Minuten in der Nürnberger Innenstadt
Mit dem Auto sind Sie in 20 Minuten am Flughafen
Sie finden alles für den täglichen Bedarf in direkter Umgebung
Sie haben ein vielfältiges Freizeitangebot in der näheren Umgebung

Sonstige Angaben

Grundabgaben: 41,08 € quartalsweise abgerechnet

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten.



Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).



























