



## 90518 Altdorf bei Nürnberg

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Traumgarten



**539.000 €**

Kaufpreis

**142 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**759 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**MAURI HOME GmbH**

Olaf Maurischat

Tel.: 01768044528

[verwaltung@maurihome.com](mailto:verwaltung@maurihome.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	142 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	759 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-10-01
--------------	------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	539.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	13.11.2025
gültig bis	12.11.2035
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	168.7



## Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2015
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

1. Zwei Badezimmer plus Gäste WC
2. Duschbad im Keller
3. Großer Hobbyraum
4. Isolierglasfenster
5. Saniertes und isoliertes Dach
6. Brennwertheizung mit Solarunterstützung
7. Zwei Einbauküchen
8. Extra lange Garage mit Elektrotor und Seitenzugang
9. Zweiter Kellerabgang
10. Gewächshaus
11. Gartenhütte für Grillfeiern etc.
12. Traumhaftes, sonniges Eckgrundstück
13. Windgeschützter Balkon



## Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 (Fertighaus der Traditionsmarke STREIF auf massiv gebautem Keller) bietet auf einem großzügigen Eck-Grundstück mit Süd-Ausrichtung und 759 Quadratmetern viel Raum für die ganze Familie. Die Wohnfläche beträgt etwa 142 Quadratmeter und verteilt sich auf fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Badezimmer, ein Gäste WC und eine Dusche im Keller sowie eine Nutzfläche von 100 Quadratmetern. Das Obergeschoss wurde erst 1992 nachträglich ausgebaut und beherbergt, wie das Erdgeschoss, eine zusätzliche Einbauküche und ein geräumiges Badezimmer.

Im Jahr 2015 wurde das Haus zuletzt modernisiert und befindet sich seither in einem gepflegten Zustand. Beide Bäder sind zeitgemäß, nur das Gäste WC stammt noch aus dem Baujahr. Beheizt wird das Haus über eine moderne Brennwert-Ölheizung aus dem Jahr 2008, unterstützt durch vier Solarmodule auf dem Hausdach und einem großen Pufferspeicher. Nicht nur die Heizung, sondern auch das Dach inklusive Isolierung und Isolierglas-Fenster wurden im Jahr 2008 erneuert. Für die Freizeit im Außenbereich stehen ein verglaster Balkon mit Schiebefenstern und elektrischen Rolläden, eine sonnige Terrasse mit Markise und ein großes Gartenhaus zur Verfügung, die den Wohnraum nach draußen erweitern und das weitläufige Grundstück erlebbar machen.

Sie befahren das Grundstück über ein elektrisches Gartentor. Vor der großzügigen Garage, welche Platz für zwei Autos hintereinander bietet, befinden sich weitere Stellplätze. Das Anwesen eignet sich durch seine Aufteilung und Größe vor allem für Familien als auch für alle Menschen, die Wert auf eine sehr gute Anbindung an die Metropolregion, ein ruhiges Wohngebiet, viel Platz und Naturnähe legen.

## Lage

Altdorf bei Nürnberg ist eine charmante Kleinstadt mit historischem Flair, die etwa 25 km südöstlich von Nürnberg liegt. Mit ihrer idyllischen Lage und der hervorragenden Verkehrsanbindung über die Autobahnen A3 und A6 sowie den Regionalverkehr ist Altdorf ein begehrter Wohnort. Der historische Stadtkern beeindruckt mit Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften, Cafés und einem breit gefächerten kulturellen Angebot. Dank der abwechslungsreichen Umgebung und vieler Naherholungsmöglichkeiten fühlen sich sowohl Familien als auch Berufspendler hier wohl.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Röthenbach bei Altdorf, die von gepflegten Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaft geprägt ist. Der Ortskern von Altdorf mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants und weiteren Serviceeinrichtungen ist nur etwa 2,5 km entfernt und binnen weniger Minuten erreichbar. Die Grundschule Altdorf und das örtliche Gymnasium liegen jeweils nur 2,5 km entfernt. Für junge Familien ist auch der nächste Kindergarten in nur wenigen hundert Metern gut erreichbar.

Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein, beispielsweise am nahe gelegenen Moritzberg oder in den umliegenden Wäldern. Für Pendler bietet der nächstgelegene Bahnhof Altdorf (S-Bahn-Linie S2) eine hervorragende Anbindungen an die Metropolregion Nürnberg, Fürth, Erlangen. Auch die Auffahrten zur A3 und A6 liegen nur wenige Kilometer entfernt, was eine zügige Verbindung in alle Richtungen ermöglicht. Ergänzend sorgt ein umfassendes Freizeitangebot für eine hohe Lebensqualität in dieser attraktiven Wohnlage.

## Sonstige Angaben

Provision



3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Besichtigungstermine:

Nach Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten können zeitnah Besichtigungstermine vereinbart werden.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer.  
Für deren Richtigkeit übernimmt die MAURI HOME GmbH keinerlei Haftung.

























