



## 90518 Altdorf

# Tolles REH in Altdorf mit großzügigem Garten



**399.000 €**

Kaufpreis

**107 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**455 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Vicky Rothmund

Tel.: 0911/230-3242

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	455 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

Nichtraucher ✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.01.2024
gültig bis	01.01.2034
Baujahr (Haus)	1969
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	307,70
Primär-Energieträger	Bioenergie
Wertklasse	H



## Zustand

Baujahr	1969
letzte Modernisierung	1996
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

Die Immobilie wurde renoviert:

- Einbruchsichere Kunststofffenster mit Alurollen 1996
- Badezimmer samt Leitungen 1996
- Dachsanierung mit Edelstahlabdeckung und Isolierung 1995
- Fernwärmeleitungen im Haus neu 2023
- Terrassendielen neu 2020
- Strom Überprüfung
- sowie Erneuerung der Böden und Einbauküche



## Beschreibung

Das 1969 erbaute Reiheneckhaus bietet auf ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche 4 Zimmer und ist voll unterkellert.

Über einen Windfang im Erdgeschoss gelangt man in den Flur im Erdgeschoss. Rechts befindet sich die moderne Einbauküche, angrenzend der offene Wohn-/Essbereich mit einem Schwedenofen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die überdachte Terrasse und in den großen Garten. Hier ist für alles Platz, egal ob Gemüsebeet, Spielgeräte für die Kinder oder Ruhezone. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Kinderzimmer sowie ein Dielenzimmer mit Lichtkuppel, ideal als Büro oder Schrankzimmer nutzbar. Des Weiteren befinden sich das Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit Wanne im Obergeschoss. Die Immobilie ist komplett unterkellert. Hier findet sich der Anschlussraum, ein Waschraum sowie ein großer Abstellraum und ein Hobbyraum, welcher beheizbar ist.

Vor dem Haus gibt es einen angebauten Geräteschuppen, ideal für die Unterbringung der Mülltonnen sowie Fahrräder, etc.

Die Immobilie steht zum Bezug bereits frei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung. Wir freuen uns bei weiterem Interesse Ihnen die Immobilie vor Ort zu zeigen. Vereinbaren Sie gerne mit uns einen Besichtigungstermin.

## Lage

Altdorf ist eine liebenswerte Kleinstadt, ca. 25 km südöstlich von Nürnberg. Über die Autobahnen A3 und A6 sowie über zwei S-Bahn-Haltestellen sind Sie in kurzer Zeit in Nürnbergs Innenstadt. Obwohl Altdorf umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet, über diverse Bildungseinrichtungen verfügt und ein großes Angebot für Sport- und Freizeitaktivitäten bereithält, sind Sie ebenso schnell zu einem Kleinstadtbummel in Feucht oder Neumarkt. Medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten und dem Kreiskrankenhaus gewährleistet.

## Sonstige Angaben

Die Immobilie ist frei



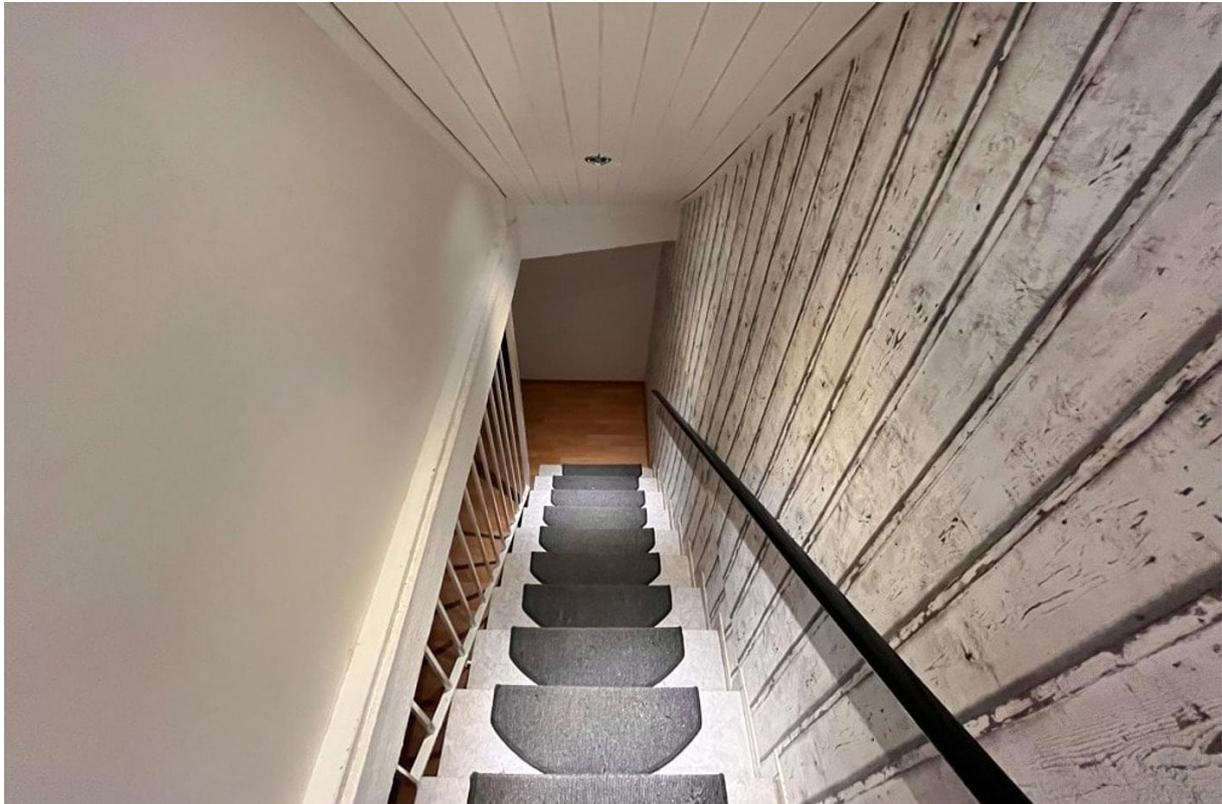




























# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.