



## 90518 Altdorf b.Nürnberg

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Altdorf - Ihr neues Zuhause oder eine attraktive Investition!



**Vom Wohntraum zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.

**239.000 €**

Kaufpreis

**78 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-



### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 78 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Aussteldatum         | 18.06.2024  |
| gültig bis           | 17.06.2034  |
| Baujahr (Haus)       | 1963        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 340.1       |
| Primär-Energieträger | Erdgas      |
| Wertklasse           | H           |

### Preise & Kosten

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Kaufpreis       | 239.000 €     |
| Innen-Courtage  | 3,570 % €     |
| Aussen-Courtage | 3,570 %       |
| Kautionsstext   | Kautionsstext |

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1963 |
|---------|------|



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Gas



## Beschreibung

Willkommen in der charmanten Wallensteinstadt Altdorf bei Nürnberg in einem Wohnjuwel, in dem sich Komfort, Helligkeit und Lebensqualität harmonisch vereinen. Diese wunderschöne 78 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Obergeschoss bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine einzigartige Gelegenheit, sich ein behagliches Zuhause zu schaffen oder eine stabile Investition mit großem Potenzial zu sichern.

Eine Wohnung zum Wohlfühlen und Entdecken:

Schon beim Betreten spürt man die freundliche Atmosphäre, die diese Wohnung ausstrahlt. Die hellen Zimmer mit schönem Grundriss sind lichtdurchflutet und laden zum Verweilen ein. Der Balkon auf der Südseite öffnet sich nach draußen und bietet einen sonnigen Rückzugsort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier nach einem langen Tag entspannen, in der gemütlichen Küche gemeinsam mit Freunden lachen oder in den ruhigen Schlafzimmern neue Energie tanken. Die Wohnung ist ein Ort, der Geborgenheit vermittelt und zum Verweilen einlädt.

Hochwertige Ausstattung und durchdachte Details:

Die Küche ist mit einer gepflegten, neuwertigen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist perfekt für kulinarische Genüsse und gesellige Abende. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Dusche, eine Badewanne sowie ein separates WC direkt daneben, ebenfalls mit Fenster, was für viel Tageslicht sorgt. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Renovierte Räume und moderne Technik:

Fenster (2-fach-verglaste Kunststofffenster von 2009), Fußböden und Wände wurden kürzlich renoviert, sodass Sie sofort einziehen können. Die Gasheizung stammt von 1994. Die Elektrik, Wasserleitungen und das Dach stammen noch vom Baujahr, was eine solide Basis darstellt.

Komfort und Sicherheit inklusive:

Ein Carport mit Wallbox ist im Preis inbegriffen, sodass Sie bequem und umweltfreundlich Ihr Elektroauto laden können.

Perfekte Lage in Altdorf:

Die zentrale Lage in der Wallensteinstraße bietet alles, was das Herz begehrt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Nahverkehrsanbindung und grüne Oasen für Spaziergänge und Erholung. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit der Nähe zur Stadt ideal für Familien, Berufstätige oder Kapitalanleger.

Besonderheiten und aktuelle Situation

Die Wohnung ist bereits leerstehend und sofort beziehbar perfekt, um schnell einziehen oder vermieten zu können. Die Dachgeschosswohnung ist bereits reserviert, die Wohnung im Erdgeschoss steht ebenfalls zum Verkauf und ist derzeit vermietet. Da alle drei Wohnungen bisher einem Eigentümer gehörten, gibt es keine Rücklagen oder Hausgeld, was die Verwaltung unkompliziert macht.

Fazit:

Diese 3-Zimmer-Wohnung in der Wallensteinstraße ist mehr als nur ein Objekt sie ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, Träume wahr werden und Zukunft gestaltet wird. Ob als gemütliches Zuhause oder als sichere Investition lassen Sie sich von diesem Angebot begeistern!



## Lage

---

Das 3-Familienhaus befindet sich in einer ruhigen, dennoch gut erreichbaren Wohngegend. Sie bietet eine attraktive Lage für Familien und Paare, die den Charme einer kleinen Stadt mit einer guten Anbindung an die umliegenden Regionen suchen. Die Straße selbst ist überwiegend von Wohnhäusern geprägt, was eine angenehme und entspannte Atmosphäre schafft.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine durchgrünte Nachbarschaft aus, die genügend Freiflächen für Erholung und Spaziergänge bietet. Parks und Grünanlagen in der Nähe laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein. Schulen und Kindergärten sind in kurzer Entfernung erreichbar, was die Lage besonders für Familien mit Kindern interessant macht.

Trotz der ruhigen Wohnsituation ist man hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und weitere Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Bewohner der Straße von einer praktischen Infrastruktur profitieren.

Die Nähe zum Stadtzentrum von Altdorf sorgt dafür, dass kulturelle Angebote und soziale Einrichtungen ebenfalls nicht weit entfernt sind, ohne dass man den Trubel einer Großstadt erleben muss. Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Anbindung.

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren)



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**  
Morgen kann kommen.  
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 























