90518 Altdorf

Liebhaber-Architektenhaus mit Potenzial auf großem Traumgrundstück in Altdorf-OT



628.000 €
Kaufpreis

226 m²
Wohnfläche

1460 m²
Grundstücksfläche

5,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Caroline Ehrhart
Tel.: 00499123980830
c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	226 m²
Grundstücksfläche	1.460 m²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	5
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	628.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.02.2026
gültig bis	24.02.2036
Baujahr (Haus)	1972
Endenergiebedarf	368.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
Teppich	✓
Kunststoff	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Dieses Architektenhaus aus dem Jahr 1972 punktet klar in der Form, großzügig im Raumangebot und bis heute mit unverwechselbarer Handschrift. Auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von rund 1.460 m² und mit etwa 226 m² Wohnfläche bietet es Raum für Familie, Ideen und ein Wohnen im besonderen Stil.

Schon beim Ankommen spürt man, dass dieses Haus anders gedacht wurde. Der Eingangsbereich mit Natursteinboden ist angenehm großzügig gestaltet. Die geschwungene Wendeltreppe setzt einen architektonischen Akzent und verbindet die Ebenen auf elegante Weise. Über einen Rundbogen öffnen sich die Wohnräume in einem fließenden Übergang, der dem Grundriss Struktur verleiht.

Im Erdgeschoss prägt vor allem die Deckenhöhe von ca. 2,74 m das Ambiente. Das Wohn- und Esszimmer mit allein rund 54 m² (!!) bildet dabei den Mittelpunkt mit tollem Parkett, großen Fensterflächen und einem direkten Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten. Hier spielt sich das Familienleben ab – drinnen wie draußen.
Die Küche ist derzeit separat angeordnet. Wer offene Wohnkonzepte schätzt, kann diesen Bereich neu denken und Küche, Essen und Wohnen ohne großen Aufwand miteinander verbinden. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC, eine Garderobe und einen Abstellraum – praktische Details, die im Alltag den Unterschied machen. Ein großzügiges Zimmer mit Blick ins Grün, bislang als Arbeitszimmer genutzt, bietet zudem einen idealen Rückzugsort für Homeoffice oder Gäste.

Im Obergeschoss setzt sich das Raumangebot überzeugend fort. Ein großes Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei weitere Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche schaffen beste Voraussetzungen für das Familienleben. Besonders angenehm ist der separate Elternbereich: Das großzügige Schlafzimmer öffnet sich zu einer eigenen Terrasse und wird durch ein Bad en suite ergänzt, ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Bidet, Waschbecken und WC – hier fehlt es an nichts. Ein Hauswirtschaftsraum auf dieser Ebene sorgt für kurze Wege; von hier aus gelangt man zudem auf den bislang nicht ausgebauten Dachboden, der zusätzliche Fläche bereithält – sei es als Stauraum oder mit Perspektive für einen späteren Ausbau.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet weit mehr als nur Nebenräume. Neben Vorrats- und Abstellflächen sowie einer möglichen Werkstatt stehen ein separates WC und der Heizungsraum mit angrenzendem Öltankraum zur Verfügung. Ein großer Raum mit eigenem, überdachtem Zugang in den Garten – bisher als Heimkino genutzt – eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung aus dem Baujahr.

Das große Grundstück selbst ist dank des alten Baumbestands angenehm eingewachsen und bietet dadurch ausreichend Privatsphäre. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Das Haus befindet sich überwiegend im Zustand des Baujahrs. Das Dach wurde 2012 bereits neu eingedeckt – ein wichtiger Punkt, der Ihnen schon abgenommen wurde. Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollten eingeplant werden. Gleichzeitig bietet die architektonisch wertvolle Substanz eine hervorragende Grundlage, um hier ein modernes und sehr hochwertiges Zuhause entstehen zu lassen.

Wenn Sie ein Haus suchen, das das Besondere hat und gleichzeitig Raum für Ihre eigenen Ideen bietet, sollten Sie sich diese Immobilie näher ansehen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 09123 / 980 830.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Altdorfer

Ortsteil Röthenbach. Der Ortsteil überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Umgebung und bietet mit einem Kindergarten direkt vor Ort ideale Voraussetzungen für Familien. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein und sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.
Die Stadt Altdorf ist nur ca. 2 km entfernt und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, einer Grund- und Mittelschule, einem Gymnasium sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch der Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss nach Nürnberg befindet sich dort.
Durch die günstige Lage sind die Autobahnen A3 und A6 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine optimale Verkehrsanbindung gewährleistet ist.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.
Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!

























