



## 90518 Altdorf b.Nürnberg

Hier können Sie sich selbst verwirklichen!  
Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Altdorf-Hagenhausen



**285.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**717 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann**

### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 160 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 717 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 6                  |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 26.11.2024  |
| gültig bis           | 25.11.2034  |
| Baujahr (Haus)       | 1971        |
| Endenergiebedarf     | 260.3       |
| Primär-Energieträger | Heizöl      |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |

### Preise & Kosten

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Kaufpreis       | 285.000 €     |
| Kaufpreis / qm  | 1.781,25 €    |
| Innen-Courtage  | 3,570 % €     |
| Aussen-Courtage | 3,570 %       |
| Kautionsstext   | Kautionsstext |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1971 |
|---------|------|



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Öl ✓



## Beschreibung

Dieses renovierungsbedürftige und familienfreundliche Einfamilienhaus wurde 1971 in massiver Bauweise in einem ruhigen Wohngebiet in Hagenhausen (Ortsteil von Altdorf) errichtet und wartet auf einen Handwerker, der das Schmuckstück wieder aufblühen lässt und mit Leben füllt.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss.

### Das Erdgeschoss:

Auf einer Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> erwarten Sie eine abgeschlossene Küche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein Abstellraum. In der Küche besteht die Möglichkeit, einen Holzofen anzuschließen. Die Wände, Böden, Fenster und Türen bedürfen einer Renovierung. Zudem sind im Objekt teilweise Schimmelspuren sichtbar, die vermutlich durch unzureichende oder falsche Belüftung entstanden sind.

### Das Obergeschoss:

Über eine rustikale Holztreppe gelangen Sie in das helle Obergeschoss, wo sich vier weitere großzügige Zimmer befinden. Eines dieser Zimmer verfügt noch über Küchenanschlüsse, sodass es problemlos wieder als Küche genutzt werden könnte. Zwei der Zimmer sind zudem mit einem Wasseranschluss ausgestattet. Auch hier sind Wände, Decken, Türen und teilweise Fenster renovierungsbedürftig.

Vom Flur aus führt eine Ausziehleiter in den Spitzboden, der jedoch nur als Stauraum genutzt werden kann. Das Dach sollte dringend saniert werden, und es empfiehlt sich, sowohl die Dacheindeckung als auch die Dachdämmung zu erneuern.

### Der Keller:

Eine Steintreppe führt in den Keller. Das Haus ist komplett unterkellert. Hier befinden sich ein Waschkeller, eine Werkstatt, der Heizungsraum mit Öltankraum und ein Hobbyraum mit direktem Zugang in den Garten. Auch hier sind teilweise erhebliche Feuchtigkeitsschäden zu erkennen.

### Der Garten:

Der vordere Bereich des Hauses beherbergt einen funktionalen Garten, der mit etwas Pflege und Liebe wieder zum Erblühen gebracht werden kann.

Ein Carport wurde direkt an das Haus angebaut, und in Verlängerung befindet sich ein Holzschuppen, der ideal als Lagerraum für Brennholz und andere Utensilien dient.

Hinter dem Haus erstreckt sich der restliche Garten in Hanglage. Ein Hobbygärtner hätte hier die Möglichkeit, seiner Kreativität freien Lauf zu lassen und den Garten in einen schönen Nutzgarten zu verwandeln.

### Die Highlights:

Besonders hervorzuheben an diesem Wohnhaus sind neben dem attraktiven Preis, der familienfreundlichen Lage und der durchdachten Aufteilung vor allem die zahlreichen Chancen, hier mit Eigenleistung ein wahres Wohnjuwel für die Großfamilie zu schaffen.

Aufgrund der derzeit schlechten Energieeffizienz haben Sie die Möglichkeit, einen zinsgünstigen Kredit mit attraktivem Tilgungszuschuss zu erhalten! Zum Beispiel ein KfW-Darlehen von bis zu 150.000,00 Euro mit bis zu 35 % Tilgungszuschuss.



Wenn Sie also Ihren Traum vom eigenen, bezahlbaren Haus verwirklichen möchten, wenn Sie Ihre Kinder in einer ländlichen Umgebung aufwachsen lassen wollen und einen Ort mit guter Infrastruktur suchen, dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektausstattung:

- Carport mit dahinterliegendem Holzschuppen
- Ölzentralheizung von 2016
- Kaminanschluss in der Küche
- Holzfenster vom Baujahr und teilweise Kunststofffenster
- voll unterkellert

## Lage

Hagenhausen ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Altdorf, im Landkreis Nürnberger Land, Bayern. Der Ort zeichnet sich durch seine ländliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur aus. Hier finden sich malerische Landschaften, wie Wälder und Felder, die ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radfahren und andere Freizeitaktivitäten bieten.

Hagenhausen hat eine ruhige, beschauliche Lage, die es besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv macht. Trotz der ländlichen Idylle ist die Anbindung an größere Städte und wichtige Verkehrsachsen gut, was den Ort sowohl für Pendler als auch für Menschen, die ein ruhiges Zuhause suchen, ideal macht.

Der Ortsteil ist in erster Linie von Einfamilienhäusern und kleineren Anwesen geprägt, was zu seinem charmanten, dörflichen Charakter beiträgt. Die Nachbarschaft ist freundlich und gemeinschaftlich, was das Wohnen hier besonders angenehm macht. Zudem bietet Hagenhausen eine gute Infrastruktur mit Nahversorgungsmöglichkeiten und einer guten Anbindung an Altdorf, wo sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und kulturelle Angebote befinden.

Für Menschen, die eine Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit von städtischen Einrichtungen suchen, stellt Hagenhausen eine attraktive Wohngegend dar.

## 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 beträgt 3,57% inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Der Verkäufer bezahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis.

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



Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 





























