



90518 Altdorf b. Nürnberg

NEUBAU eines modernen Einfamilienhauses direkt in Altdorf

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Neubau eines modernen Einfamilienhauses direkt in Altdorf



775.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

685 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

info@ottmann-immobilien.de

E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Nutzfläche	60 m ²
Grundstücksfläche	685 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	775.000 €
-----------	-----------

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
----------------	------

Zustand

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

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



Beschreibung

Modernes Wohnen in bester Lage von Altdorf bei Nürnberg

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In attraktiver Wohnlage von Altdorf bei Nürnberg entsteht ein modernes und hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus, welches zeitgemäßen Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise in familienfreundlichen Umgebung verbindet.

Die stilvolle Haus überzeugt durch eine durchdachte Architektur, großzügige Grundrisse und eine hochwertige Massivbauweise. Mit rund 140 m² Wohnfläche, fünf Zimmern sowie einem vollwertigen Keller bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder alle, die modernes Wohnen mit viel Freiraum verbinden möchten.

Große Fensterflächen schaffen helle, lichtdurchflutete Räume und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem privaten Garten. Im Obergeschoss erwarten Sie komfortable Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein modernes Familienbad.

Ein besonderes Highlight ist der voll unterkellerte Wohnraum. Der hochwertige, gedämmte Keller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Fitnessbereich, Homeoffice oder zusätzlicher Stauraum.

Der Spitzboden kann auf Wunsch noch ausgebaut werden.

Ihr Haus wird individuell nach Ihren Wünschen geplant und angepasst. Das heißt Sie können den Grundriss, die Raumaufteilung und das Erscheinungsbild Ihres neuen Hauses selbst mitgestalten!
Wir bauen ausschließlich mit regionalen Handwerksbetrieben.

Zahlreiche Referenzobjekte in unmittelbarer Umgebung vorhanden – sprechen Sie uns einfach an.

Leistungen

- Ihr Haus ist voll unterkellert
- hochwertige Massivbauweise mit Kalksandstein; wahlweise andere Baustoffe wie Wärmedämmziegel,
- der wasserundurchlässige Betonkeller ist komplett als Warmkeller gedämmt
- optimale Dämmstoffe (WLG 035) sorgen für gute Dämmeigenschaften
- die thermische Hülle ist hausumschließend, Wärmebrücken werden minimiert
- Blower-Door-Test zur Überprüfung der Luftdichtigkeit
- das wirtschaftliche Heizsystem kann durch eine Solaranlage sinnvoll unterstützt werden
- Energieausweis
- Energieeffizienz 55 mit Luft-Wasserwärmepumpe und Fußbodenheizung.
- 5 Jahre Gewährleistung

Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zu einem persönlichen Beratungsgespräch zur Verfügung.

zzgl. Baunebenkosten ab ca. 45.000,- Euro
(je nach Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung)

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.



Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie natürlich auch.

Lage

Altdorf ist eine hübsche, historische Kleinstadt mit 20.000 Einwohnern (wächst stetig) und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Altdorf liegt ca. 25 km von Nürnberg entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind reichlich vorhanden.

Verkehrsanbindung:

Unmittelbar südlich liegt die Autobahn A 3, etwa 2 km nördlich verläuft die A 6.

Beide kreuzen im Nordwesten am Autobahnkreuz Altdorf.

Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind:

AS 90 Altdorf/Burgthann, 1 km vom Ortszentrum: A 3 Richtung Nürnberg, Regensburg

AS 62 Altdorf/Leinburg, 2 km vom Ortszentrum: A 6 Richtung Nürnberg, Amberg

Öffentlicher Nahverkehr:

Altdorf ist Endpunkt der Bahnstrecke Feucht/Altdorf. Am Altdorfer Bahnhof endet die S-Bahn-Linie S2 der Nürnberger S-Bahn, die alle 20 bis 40 Minuten verkehrt und den Nürnberger Hauptbahnhof in 30 Minuten erreicht. Die meisten Züge der Linie S2 fahren von Nürnberg weiter nach Schwabach und Roth, sodass auch dorthin umsteigefreie Verbindungen bestehen. Altdorf West, der zweite Haltepunkt der Linie S2 im Altdorfer Stadtgebiet, dient neben den dortigen Wohngebieten und mehreren Firmen vor allem den Schülern des benachbarten Altdorfer Gymnasiums.



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

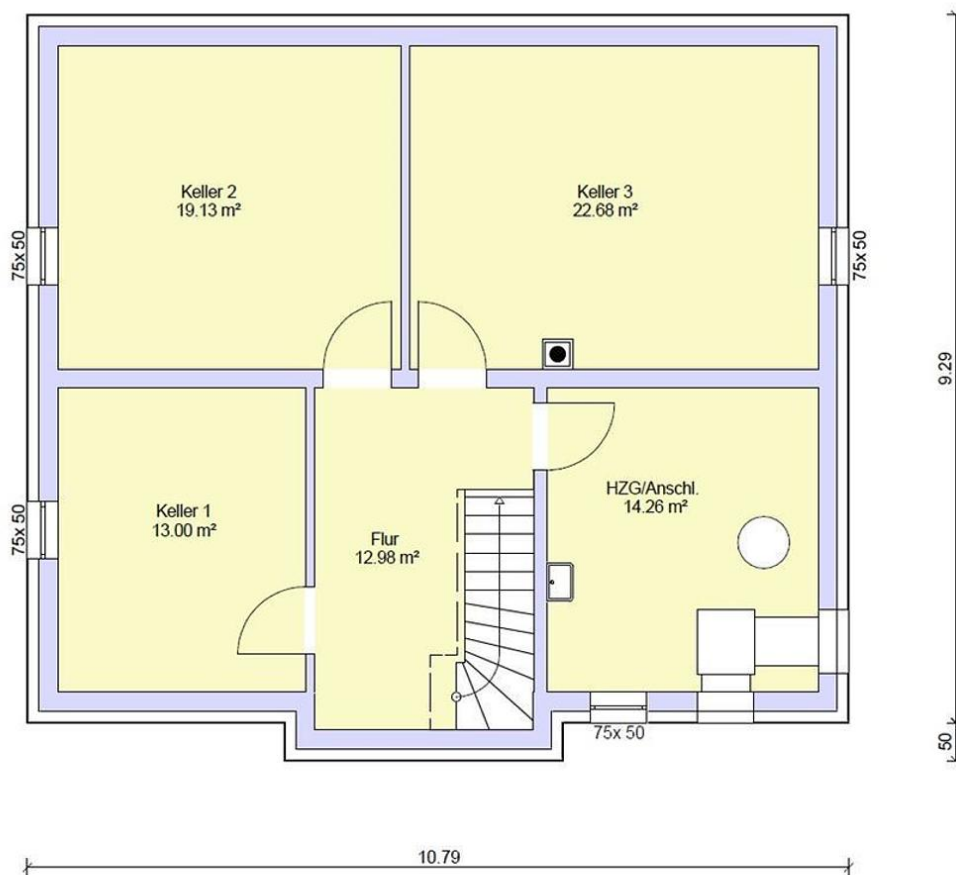
**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

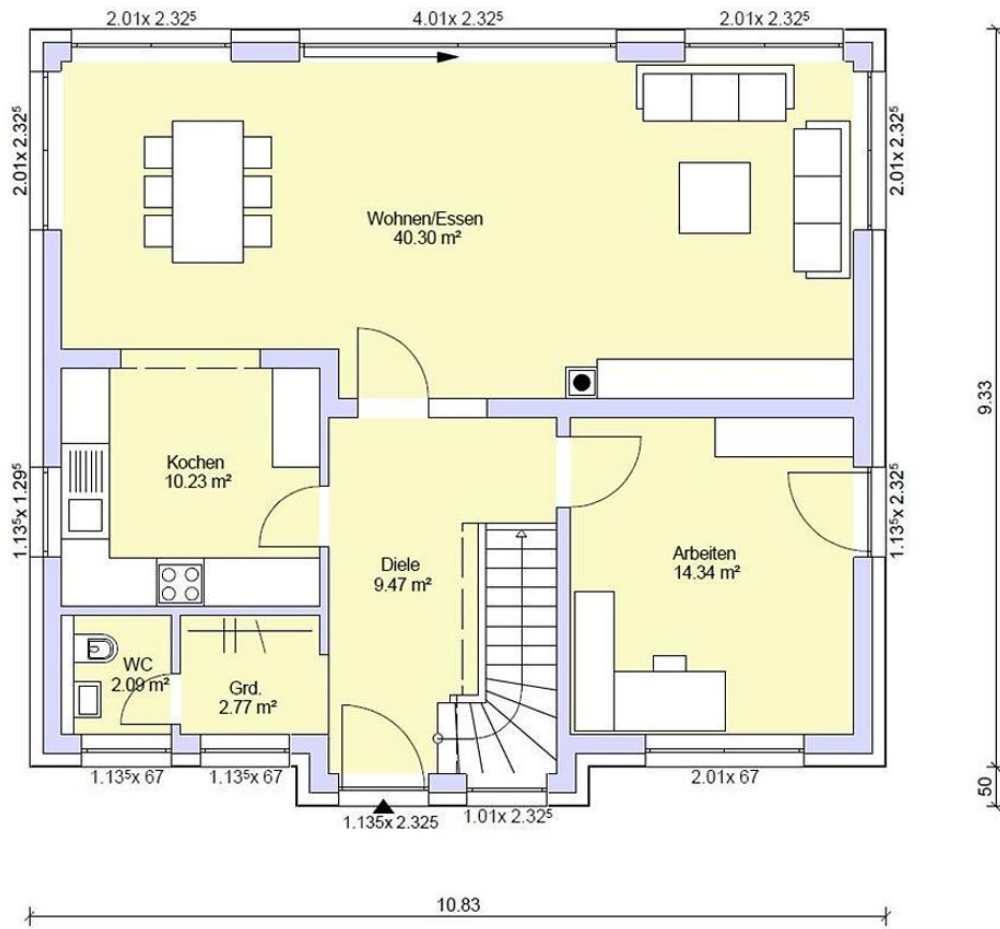
Neubau eines modernen Einfamilienhauses direkt in Altdorf

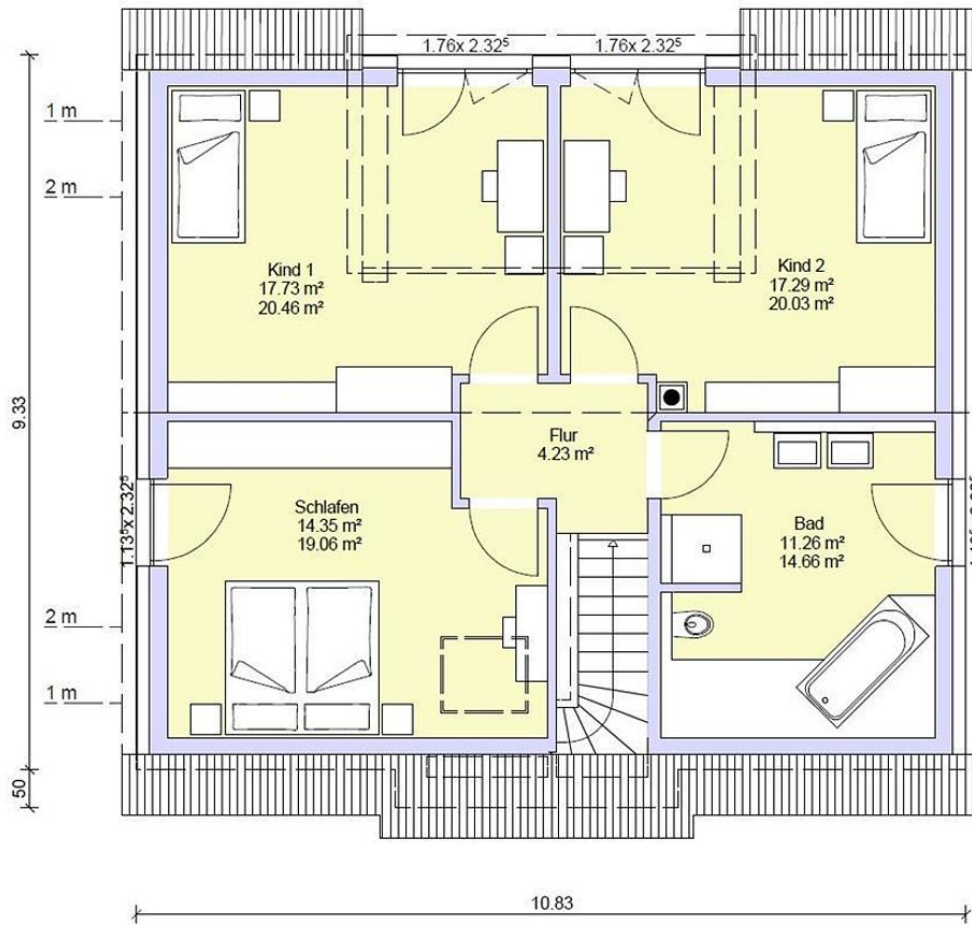


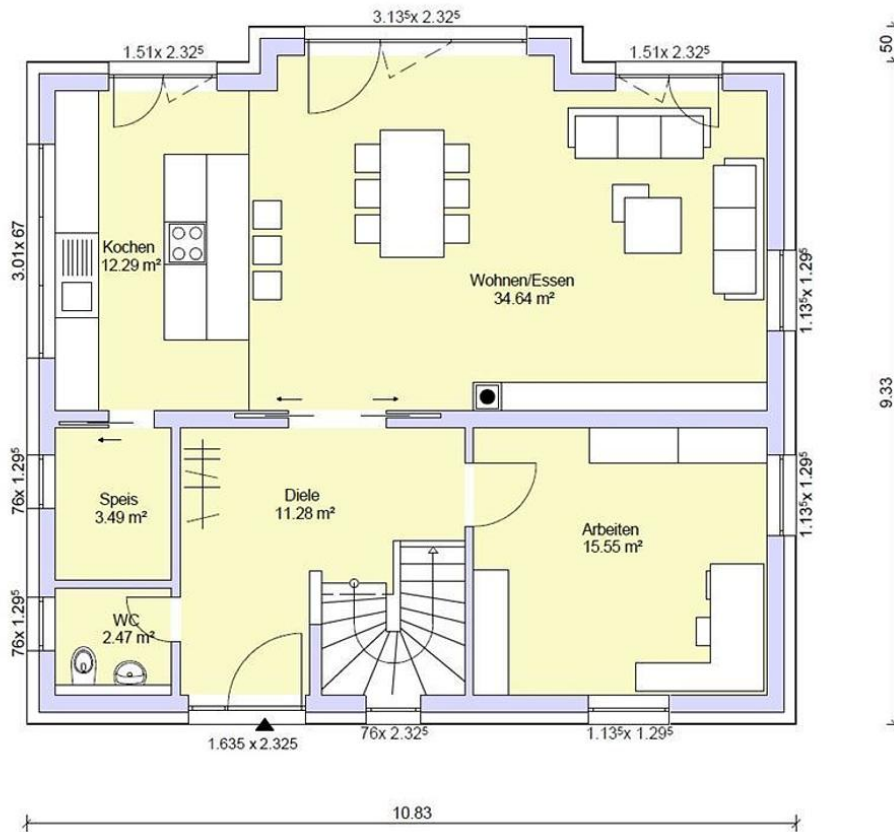
E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

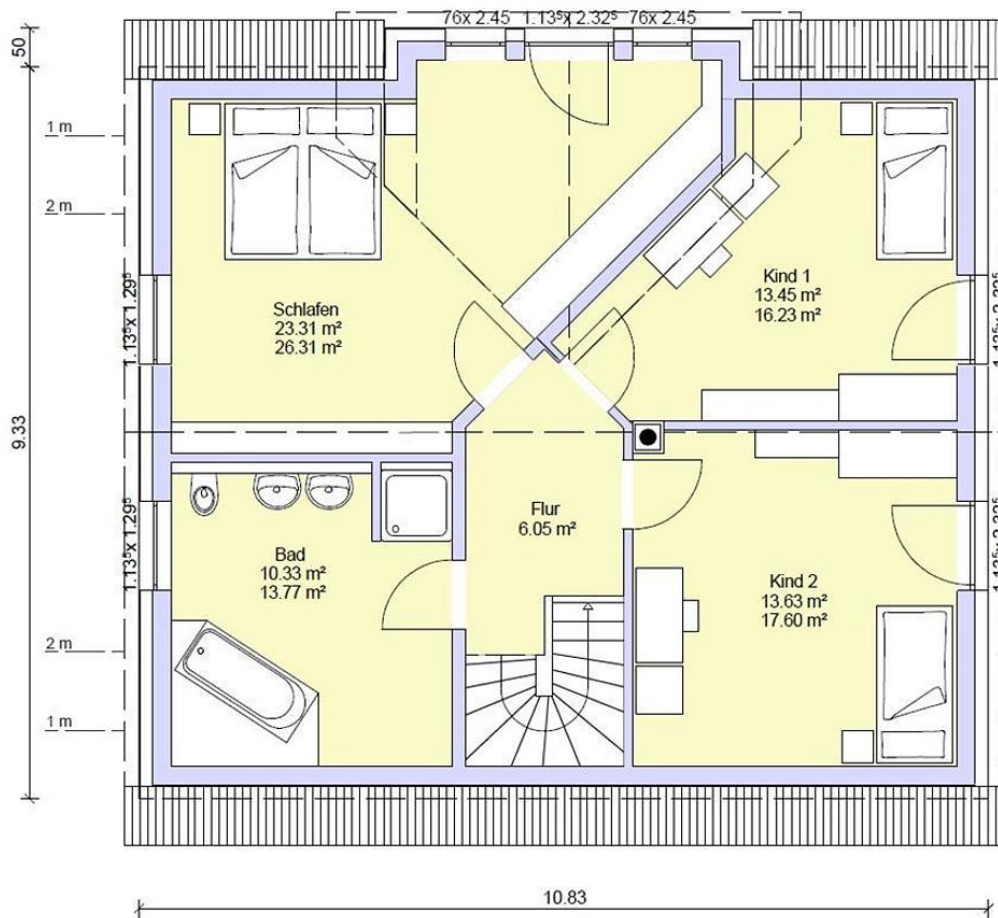














Terrassenansicht

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien. **OI OTTMANN IMMOBILIEN**



Seitenansicht



Eingangsansicht



Seitenansicht



Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

