



## 90518 Altdorf b. Nürnberg

# Sie suchen die Ruhe und keine Nachbarn - Bitteschön

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Sie suchen die Ruhe und keine Nachbarn...?

**685.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**2143 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Ottmann Immobilien**

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

[info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	65 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.143 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3

### Zustand

Baujahr	1979
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	685.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	22.06.2026
gültig bis	21.06.2036
Baujahr (Haus)	1979
Primär-Energieträger	Holz, Öl
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	45,8



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
Holz	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

Wohnen in traumhafter Grünlage – Einfamilienhaus mit unverbaubarem Grundstück und viel Platz.

Dieses charmante Einfamilienhaus begeistert durch seine außergewöhnlich ruhige Lage inmitten einer idyllischen, grünen Umgebung. Das großzügige und uneinsehbare Grundstück bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und einen unverbaubaren Ausblick ins Grüne – ein wahres Refugium für alle, die naturnahes Wohnen und Erholung schätzen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die durchdachte Raumaufteilung mit großzügigen Wohnflächen und einem angenehmen Wohnambiente. Im Erdgeschoss erwarten Sie helle und geräumige Wohnräume, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten und den idealen Mittelpunkt für das Familienleben bilden. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und eröffnen schöne Ausblicke in den Garten.

Auch das Obergeschoss präsentiert sich mit komfortablen und großzügig geschnittenen Räumen, die ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice bieten. Die harmonische Verbindung von Wohnkomfort und Funktionalität macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Ein besonderes Highlight sind die umfangreichen Kellerräume. Diese bieten nicht nur reichlich Stauraum, sondern eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Hobbyraum, Werkstatt, Fitnessbereich oder Lagerfläche.

Das weitläufige Grundstück lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein. Dank der uneinsehbaren Lage können Sie hier die Ruhe der Natur in vollen Zügen genießen. Die unverbaubare Umgebung garantiert dabei dauerhaft freie Ausblicke und ein Wohngefühl von besonderer Qualität.

Eine Wohnraumerweiterung oder ein zusätzlicher Anbau wären noch möglich.  
Bei Bedarf sprechen Sie uns einfach an, gerne erarbeiten wir mit Ihnen ein passendes Konzept.

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, viel Privatsphäre und eine einzigartige Lage im Grünen – eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit besonderem Charakter suchen.

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 selbstverständlich auch.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen.  
Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Lage

Altdorf ist eine hübsche, historische Kleinstadt mit 20.000 Einwohner (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.



Sie suchen die Ruhe und keine Nachbarn...?



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)





































































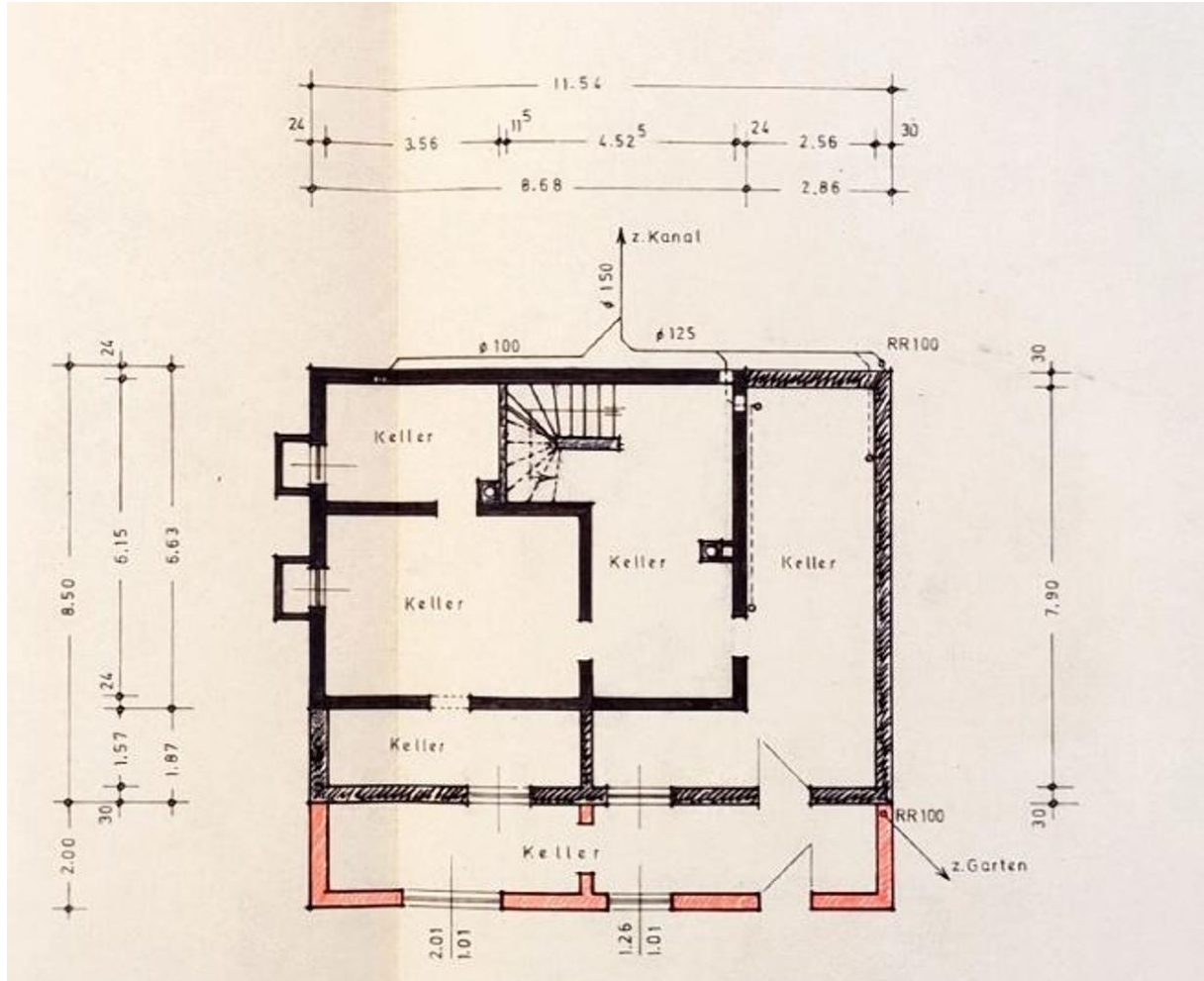


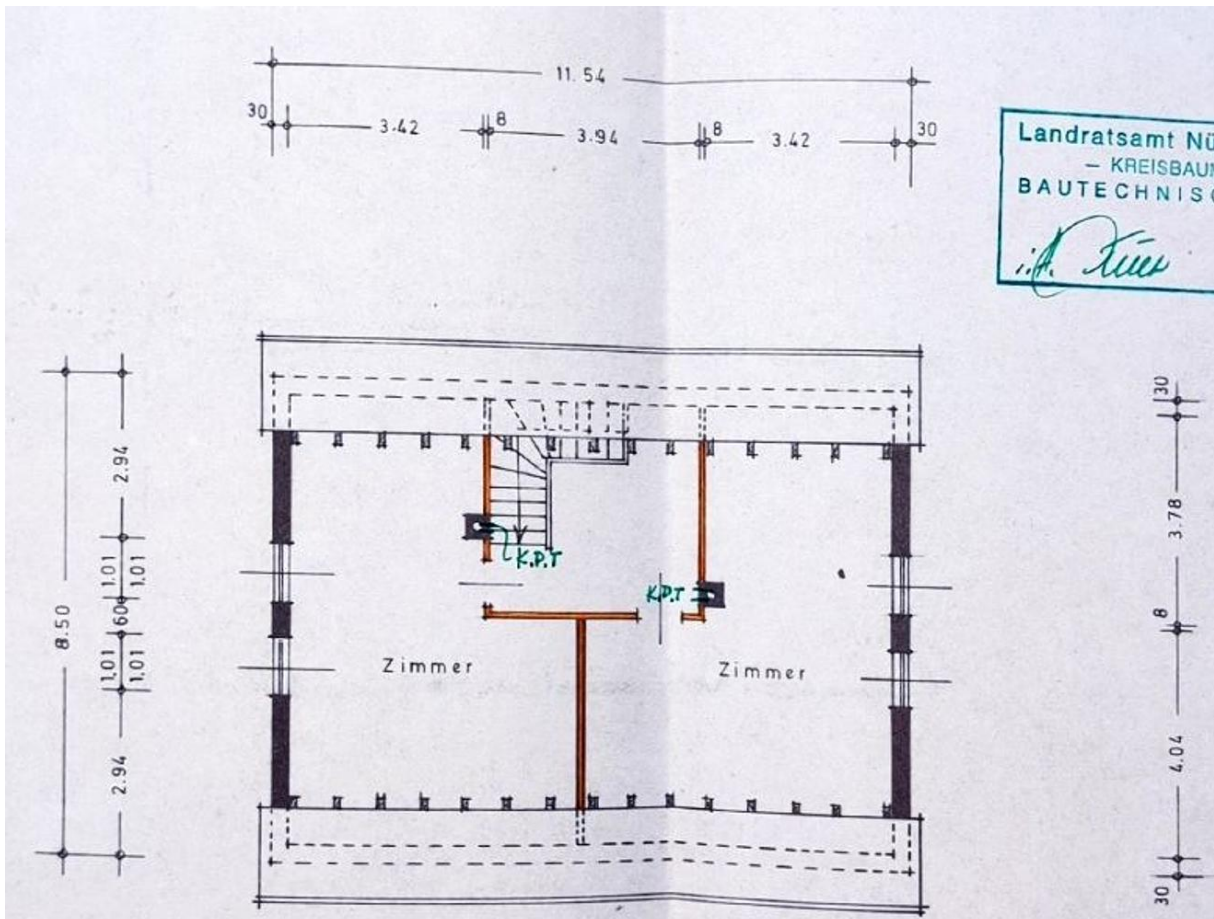
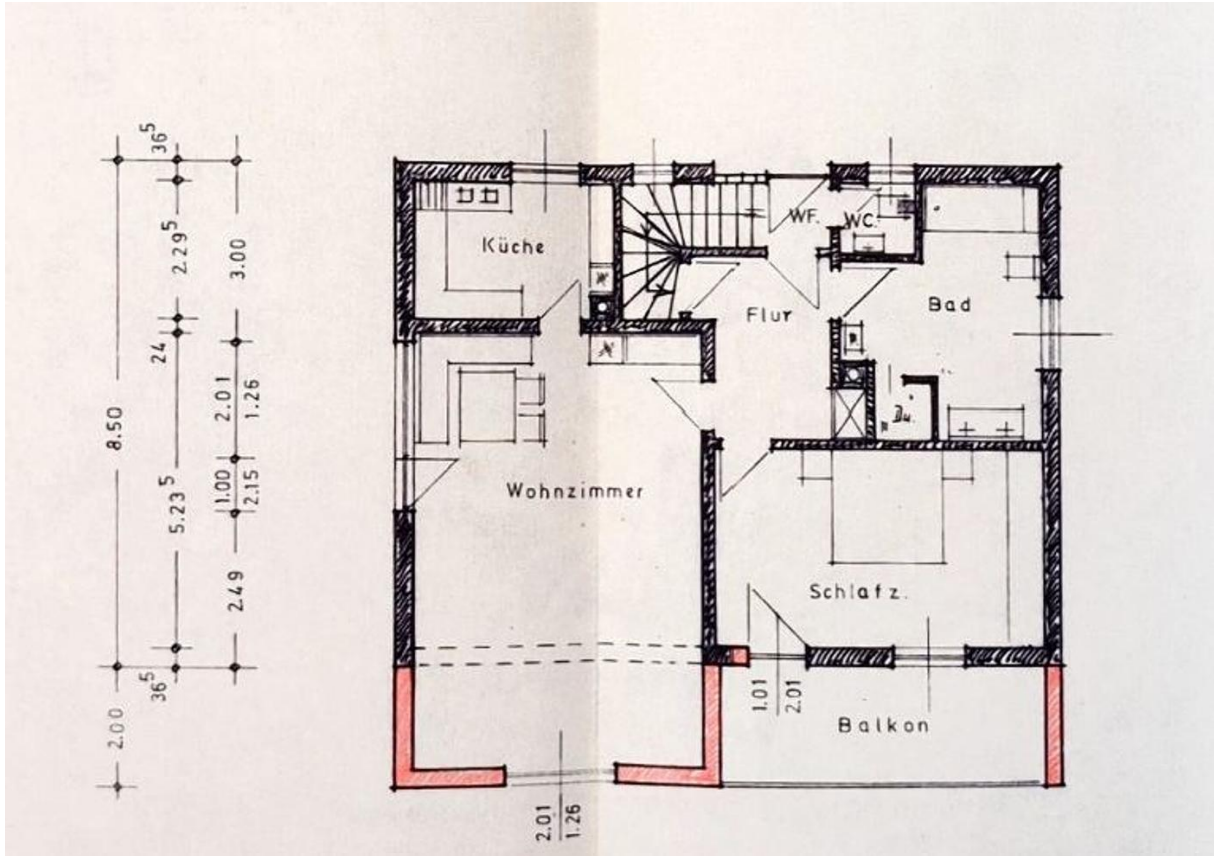


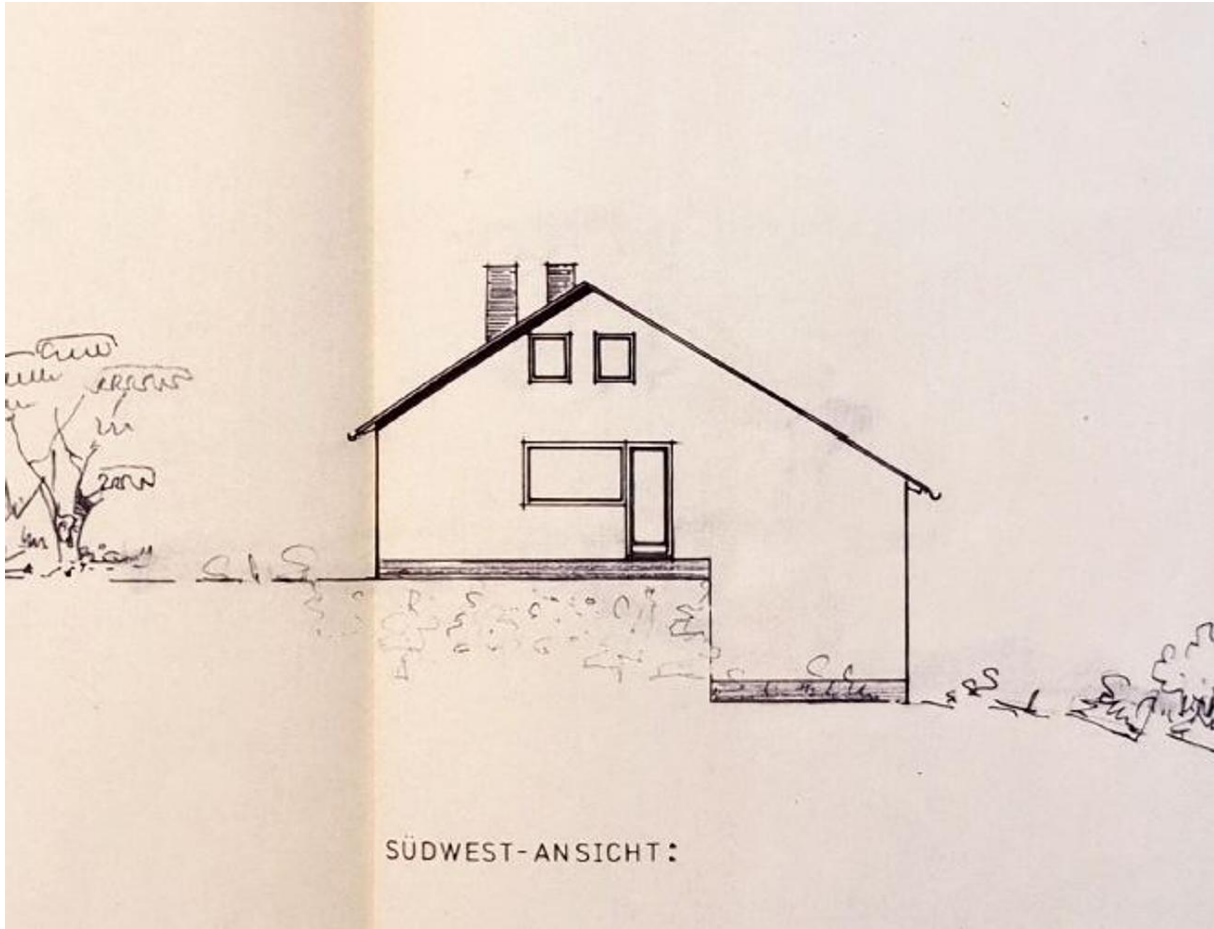














**Telefon: 09187 902959**

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](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

