



**90475 Nürnberg**

N-Altenfurt, ruhige Stichstraße! Freies EFH, schöne Aufteilung + Garage!



 **bornemann**

**549.000 €**

Kaufpreis

**145 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**350 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **bornemann**  
immobilien

#### Ihr Ansprechpartner

##### **bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela

Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	350 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

#### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellendatum	11.11.2025
gültig bis	11.11.2035
Baujahr (Haus)	1981
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	187,9
Wertklasse	F

#### Allgemeine Infos

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

#### Zustand

Baujahr	1981
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

- Windfang, Flur und Küche einheitliche helle, große Bodenfliesen
- WC mit Fenster, hellgrau gefliest
- Erdgeschoss Holzfenster mit Isolierverglasung
- Dachgeschoss weiße Kunststoff-Isolierglasfenster
- Wohn- und Schlafräume Erdgeschoss Laminatböden
- Dachgeschoss und Hobbyraum Keller Teppichböden
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken
- Stahlhartentreppe mit Holzstufen



## Beschreibung

Das Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1981 überzeugt mit einem guten Platzangebot und einer schönen Aufteilung. Im Erdgeschoss stehen auf einer Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup> die Küche mit angrenzenden Ess- und Wohnzimmer, zwei große Schlafräume und das Tageslichtbad zur Verfügung. Das Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rund 47 m<sup>2</sup> wurde ca. Mitte der 1990er Jahre nachträglich ausgebaut. Hier befinden sich zwei weitere große, helle Räume.

Die Gas-Zentralheizung wurde 2024 erneuert. Das Haus ist insgesamt in einem ordentlichen Zustand, es sind aber Renovierungsarbeiten notwendig (u.a. Erneuerung Terrassentür, Anlage Garten und Terrasse, Erneuerung der Böden im Dachgeschoss).

Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller stehen neben den normalen Nutzräumen (Heizung, Kellerräume, Hauswirtschaftsraum) ein großer Hobbyraum zur Verfügung. Es besteht ein zusätzlicher Zugang über eine Außentreppe.

Das Grundstück umfasst 350 m<sup>2</sup>. Zum Eigentum gehört der hälfte Anteil an der Zufahrt (rund 96 m<sup>2</sup>).

Die Garage befindet sich direkt neben dem Haus und ist über eine Tür direkt mit dem Garten verbunden.

## Lage

Altenfurt, ca. 8 km südöstlich vom Zentrum gelegen, zeichnet sich durch seine grüne Umgebung aus und zählt auch aufgrund der guten Verkehrsanbindungen zu den beliebten Wohnlagen. Das Haus steht in einem ruhigen, gepflegten Wohngebiet mit guter Infrastruktur.

Die ca. 500 m entfernte S-Bahn-Haltestelle "Fischbach" ist bequem zu Fuß erreichbar. Von hier aus sind es nur 11 Fahrminuten bis zum Nürnberger Hauptbahnhof. Zudem stehen verschiedene Buslinien, u.a. nach Langwasser mit U-Bahnbindung zur Verfügung. Mit dem Auto ist Altenfurt über die B4 gut und schnell erreichbar. Die Autobahnanschlussstellen der A9 und A6 liegen ebenfalls in der Nähe.

Ebenfalls in Laufnähe des Hauses finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Grundschule.

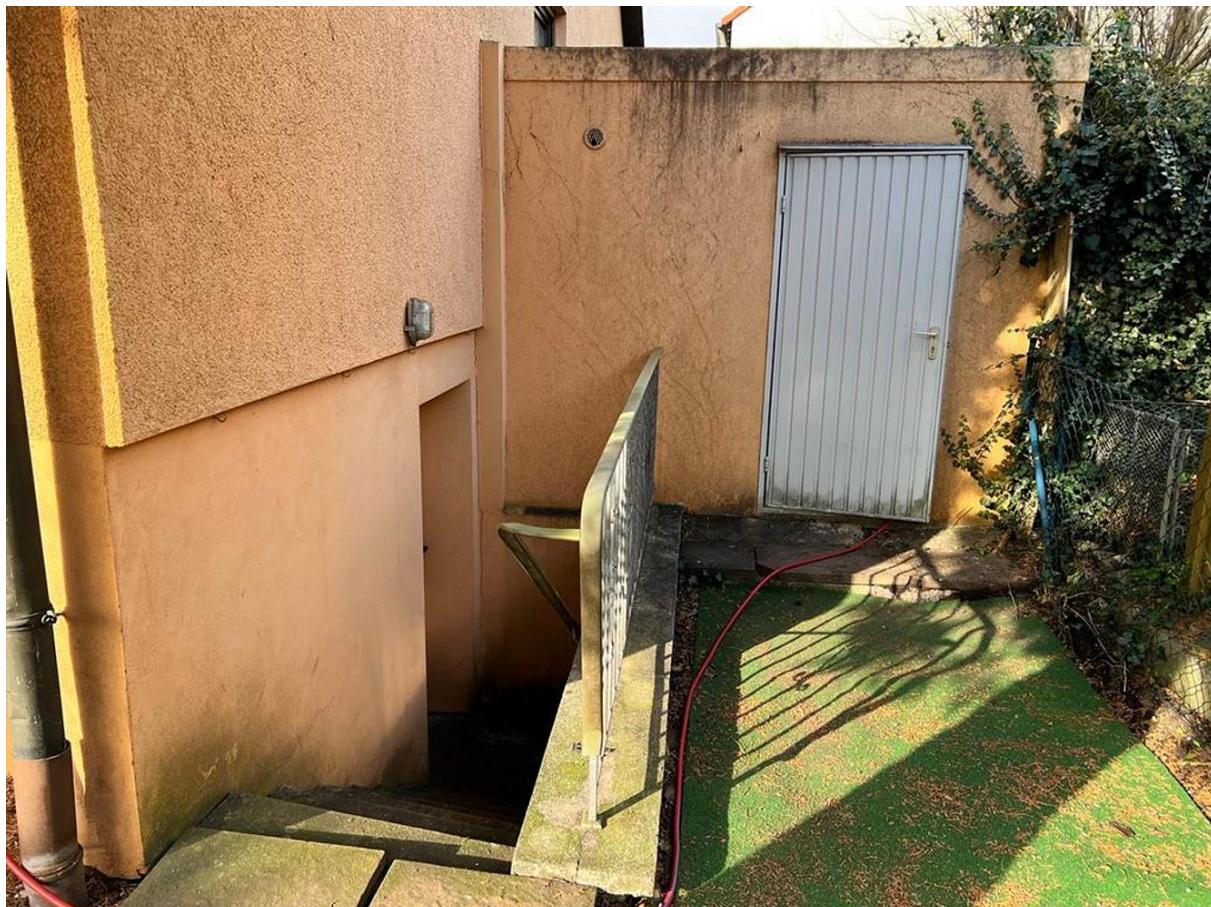


 bornemann  
i m m o b i l i e n

























































nicht zur Maßentnahme geeignet







nicht zur Maßentnahme geeignet

