



90518 Altdorf

Moderne Maisonette mit hochwertiger Ausstattung



599.000 €

Kaufpreis

142 m²

Wohnfläche

28 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	142 m ²
Nutzfläche	28 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1989
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Hausgeld	444 €
Aussen-Courtage	2,38%, inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.01.2029
Baujahr (Haus)	1989
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	139.00



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Die Maisonette überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Technik und außergewöhnlich viel Stauraum. Die gut aufgeteilten Wohnbereiche bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit großzügigem Platzbedarf.

- Drei geräumige Schlafzimmer mit vielfältigen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Küche und zur weitläufigen Südwest-Terrasse
- Große Terrasse mit Markise und hochwertiger mobiler Küche – ideal für gesellige Grillabende
- Separater Balkon auf der Ostseite
- Hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Nahezu vollständige, hochwertige Möblierung im Kaufpreis enthalten
- Dreifach verglaste Kunststofffenster im gesamten Gebäude
- Gedämmte Fassade und 2021 erneuerte Gasheizung für eine verbesserte Energieeffizienz
- Moderne Lichtsteuerung, wahlweise klassisch oder bequem per Smartphone-App bedienbar
- Galerie im Obergeschoss, derzeit als Schlafzimmer genutzt, mit schönem Blick in Richtung Dillberg
- Dachfenster mit Insektenschutzgittern und solarbetriebenen Jalousien
- Großes Büro beziehungsweise weiteres Schlafzimmer im Obergeschoss mit Aufbewahrungsraum
- Maßgefertigte Einbauschränke unter den Dachschrägen nutzen die Kniestockflächen optimal und schaffen viel praktischen Stauraum
- Gefliester Kellerraum mit großzügigem Aufbewahrungspotenzial
- Geräumiger Carport direkt am Haus, auch für größere Fahrzeuge geeignet – aktuell wird dort eine Mercedes V-Klasse abgestellt



Beschreibung

Diese großzügige Maisonette bietet das besondere Wohngefühl eines „Hauses im Haus“ – stilvoll, komfortabel und nahezu bezugsfertig. Sie befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss eines gepflegten Sechsparteienhauses aus dem Jahr 1989 und verfügt über ca. 142 m² Wohnfläche.

Entdecken Sie die Immobilie vorab bei einer virtuellen
Tour:<https://tour.giraffe360.com/0eeb83be434d4447831382999609e5cb>

Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohnbereich mit hochwertig ausgestatteter Einbauküche. Die riesige Südwest-Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Das Schlafzimmer auf der Ostseite verfügt über einen eigenen Balkon und einen maßgefertigten Einbauschränk.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung: drei Schlafzimmer – eines davon aktuell als Büro genutzt –, der großzügige Wohn- und Küchenbereich sowie ein komfortables Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Platz für Waschmaschine und Trockner. Im Obergeschoss schaffen passgenaue Einbauschränke unter den Dachschrägen zusätzlichen Stauraum.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen dreifach verglaste Kunststofffenster, eine gedämmte Fassade sowie eine smarte Lichtsteuerung, die bequem per App bedient werden kann. Die Heizung wurde 2021 erneuert. Der aktuelle Energieausweis berücksichtigt noch die vorherige Heizungsanlage, sodass die tatsächliche energetische Qualität voraussichtlich besser ausfällt. Die Heizkosten sind bereits im monatlichen Hausgeld von 444 Euro enthalten.

Ein gefliester Kellerraum mit Stromanschluss und Lüftung bietet viel Aufbewahrungsfläche. Direkt vor der Haustür steht ein großzügiger Carport zur Verfügung.

Ein besonderes Plus: Die Maisonette wird nahezu vollständig und hochwertig möbliert übergeben. Lediglich das Bett im Obergeschoss und der Fernseher werden mitgenommen.

Interesse geweckt? Laden Sie das Exposé herunter und bestätigen Sie die rechtlichen Hinweise. Anschließend nehmen wir gerne Kontakt mit Ihnen auf.

Lage

Lage: Die Maisonette befindet sich in Altdorf in der Nähe des Zentrums, einer ruhigen, familienfreundlichen Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land. Die Umgebung besticht durch eine angenehme Mischung aus grüner Wohnqualität und guter Infrastruktur.
Anbindung: Zentrale Erreichbarkeit über lokale Straßen; Autobahnanschluss sowie den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie in wenigen Minuten. Schnell erreichbar sind zudem Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung in der nahegelegenen Umgebung.

Umfeld: Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Wohnbebauung und breite Grünflächen aus. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Post und Freizeitangebote sind fußläufig oder bequem mit dem Auto erreichbar.

Freizeitrand: In der Nähe gibt es zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie Waldgebiete, Spazierwege und sportaktive Einrichtungen, ideal für Freizeit- und Outdoor-Aktivitäten.

Infrastruktur vor Ort: Mehrere Restaurants, Bäcker, Tankstelle und Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung, sodass der tägliche Bedarf gut abgedeckt ist.

Besonderheiten: Die ruhige, grün geprägte Lage kombiniert mit guter Anbindung macht Grasiger



Weg 7 zu einer attraktiven Adresse für Familien, Paare oder Berufstätige, die eine hochwertige Maisonette in einer gepflegten Wohngegend suchen.

Lage und Umfeld: Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Altdorf im Landkreis Nürnberger Land. Gepflegte Wohnbebauung mit viel Grün und Grünflächen in der Umgebung.

Distanz und Erreichbarkeit:

Autobahnanbindung: Entfernung zur nächsten Ausfahrt A3/A9 in etwa 2,5 km;

Öffentlicher Nahverkehr: Nächste Haltestelle ca. 400–800 m Fußweg; regelmäßige Verbindungen

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheke und Ärzte in kurzer Fahrzeit bzw. fußläufig erreichbar.

Schulen und Bildung: Entfernung zu Grundschule ,weiterführende Schulen ca. 1 km; kurze Wege für Familien, Berufstätige und Freizeitsportler.

Sonstige Angaben

Wie setzt sich das Hausgeld zusammen?

Das Hausgeld beträgt monatlich 444,00 Euro. Dieses beinhaltet:

190,00 Euro Heizungskosten 88,17 Euro Hausreinigung 66,19 Euro Müll, Hausstrom, Kabelgebühren, Versicherungen, Niederschlagswasser 66,24 Euro Verwaltergebühren, Rep/Anschaffungen,

Bankgebühr, Sonst. Kosten 33,40 Euro Rücklagenbildung

Der Miteigentumsanteil an der Rücklage für diese Einheit beträgt per 31.12.2025 Euro 3473,33 / die gesamten Rücklagen aller Einheiten auf Euro 17.331,56

Wohnfläche der Maisonette-Wohnung:

Wohnfläche 2. OG: 89,34 m²

Wohnen und Essen: 40,23 m²

Küche: 5,57 m²

Schlafzimmer 1: 12,17 m² + 8,05 m² = 20,22 m²

Loggia Ost in Schlafzimmer 1: 2,24 m²

Loggia Südwest: 5,49 m²

Flur: 7,43 m²

Bad-WC: 7,02 m²

Abstellraum: 1,18 m²

Wohnfläche 3. OG gesamt: 53,12 m²

3. OG, Schlafzimmer 2: 26,78 m²

3. OG, Büro: 26,34 m²

Ergibt eine Gesamtwohnfläche von ca. 142,46 m²

Kellerraumgröße: 3,51 m x 2 m = 7,02 m²



























