



90518 Altdorf b.Nürnberg

Frei werdende Wohnung in Altdorf bei Nürnberg mit großer Südterrasse und Carport



**Vom Wohntraum
zum Wohnraum.**

Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG

259.000 €

Kaufpreis

86 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG

Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-
Burgthann eG**

--
Tel.: 09183/9301-66
immobilien@raiba-burgthann.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m ²
Zimmer	3
Terrassen	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.06.2024
gültig bis	17.06.2034
Baujahr (Haus)	1963
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	340.1
Primär-Energieträger	Erdgas
Wertklasse	H

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Kaufpreis / qm	3.011,63 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Mieteinnahmen ist	9.240 €
Kautionsstext	Kautionsstext

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2026
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1963
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓



Beschreibung

In ruhiger, gewachsener Wohnlage von Altdorf bei Nürnberg bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, eine wunderschöne Wohnung in einem gepflegten Dreifamilienhaus zu erwerben. Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohngegend mit guter Infrastruktur und verlässlicher Mieternachfrage.

Die rund 86 m² große Wohnung liegt im Erdgeschoss und besticht durch ihren durchdachten Grundriss, eine großzügige, sonnige Südterrasse mit ca. 23 m² Fläche sowie zahlreiche moderne Ausstattungsdetails. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, wird aber zum 1. Januar 2026 frei und kann sofort bezogen werden.

Das Haus wurde 1963 in massiver Bauweise errichtet und wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Die zweifach verglasten Kunststofffenster wurden 2009 erneuert, was zur Energieeffizienz und zum Wohnkomfort beiträgt. Im Jahr 2019 erfolgte eine umfassende Renovierung der Wohnung: Wände und Bodenbeläge wurden modernisiert, ebenso erhielt der vorhandene Kachelofen einen neuen Heizeinsatz – ein charmantes und funktionales Extra, das besonders in den Wintermonaten für ein behagliches Wohngefühl sorgt.

Ein Carport-Stellplatz mit Wallbox – eine zukunftsweisende Ergänzung angesichts wachsender Nachfrage nach Elektromobilität – ist bereits im Preis mit inbegriffen.

Die moderne Einbauküche ist Eigentum des Verkäufers und auch im Kaufpreis enthalten. Das Badezimmer ist mit einer Whirlpool-Badewanne ausgestattet, was in dieser Wohnlage eine seltene Besonderheit darstellt. Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum sowie ein Sondernutzungsrecht am Vorgarten, das zusätzlichen Nutzwert und Exklusivität bietet.

Ein weiteres Plus für Kapitalanleger: Das gesamte Haus mit nur drei Wohneinheiten wird aktuell verkauft (die Wohnung im Dachgeschoss ist bereits verkauft worden), was sowohl bei Einzel- als auch bei Paketkauf eine interessante Perspektive eröffnet – sei es zur langfristigen Portfoliostrategie oder als Einstieg in den Mehrfamilienhausbereich.

Die Lage in Altdorf punktet mit Nähe zur Metropolregion Nürnberg, hervorragender Verkehrsanbindung (u.a. über die S-Bahn und die A6) sowie einem stabilen Wohnungsmarkt mit positiver Wertentwicklung. Altdorf selbst bietet ein angenehmes Umfeld mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten – alles in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Die Wohnung ist auch für Kapitalanleger, die auf Kontinuität, Substanz und Zukunftsfähigkeit setzen, sehr interessant und bietet nicht nur eine solide Rendite auf Basis der hohen Mieten in Altdorf, sondern auch Entwicklungspotenzial bei moderater Investition.

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch weitere Objektunterlagen zur Verfügung. Auch ein Gesamtkonzept beim Kauf mehrerer Einheiten kann geprüft werden.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Diskretion und eine zügige Abwicklung sichern wir Ihnen gerne zu.

Lage

Das 3-Familienhaus befindet sich in einer ruhigen, dennoch gut erreichbaren Wohngegend. Sie bietet eine attraktive Lage für Familien und Paare, die den Charme einer kleinen Stadt mit einer guten Anbindung an die umliegenden Regionen suchen. Die Straße selbst ist überwiegend von



Wohnhäusern geprägt, was eine angenehme und entspannte Atmosphäre schafft.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine durchgrünte Nachbarschaft aus, die genügend Freiflächen für Erholung und Spaziergänge bietet. Parks und Grünanlagen in der Nähe laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein. Schulen und Kindergärten sind in kurzer Entfernung erreichbar, was die Lage besonders für Familien mit Kindern interessant macht.

Trotz der ruhigen Wohnsituation ist man hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und weitere Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Bewohner der Straße von einer praktischen Infrastruktur profitieren.

Die Nähe zum Stadtzentrum von Altdorf sorgt dafür, dass kulturelle Angebote und soziale Einrichtungen ebenfalls nicht weit entfernt sind, ohne dass man den Trubel einer Großstadt erleben muss. Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Anbindung.

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 sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

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



















