

# Exposé

## Einfamilienhaus in Altdorf b. Nürnberg OT Röthenbach Traumhaus frisch saniert



Objekt-Nr. **OM-289174**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **680.000 €**

Telefon: 0152 02330640

Am Hirtenanger 24  
90518 Altdorf b. Nürnberg OT Röthenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	634,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	234,18 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser Einfamilienhaus, welches 1970 von der Fa. Streif Fertighaus erstellt wurde, dieses wurde umfassend saniert. Es ist sofort beziehbar. Es liegt in bester Lage im Ortsteil Röthenbach/Altdorf im Nürnberger Land. Es bietet auf 3 Ebenen 234,18 qm Wohnfläche nach DIN 277 und hat 3 helle Schlafräume und 3 Badezimmer.

Erdgeschoß: Im Eingangsbereich gibt es im Flur einen kleinen Abstellraum bestens geeignet als hauswirtschaftlicher Lagerraum. Rechter Hand geht es durch eine Türe zum modernen neuen Badezimmer mit Badewanne. Auch ein Schlafräum und ein Arbeitszimmer/ Kinderzimmer wäre dort möglich. Linker Hand geht es zum Kellerabgang, dem Esszimmer und der Küche. Direkt vom Flur aus gelangt man in das große und helle Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse/Wintergarten und natürlich dem Garten.

Ins Obergeschoss gelangt man über die Treppe am Eingang. Dort gibt es ein modernes und neues Duschbad und zwei helle und freundliche Schlafräume, die mit großen Dachfenstern und elektrischen Rollos zeitgemäß ausgestattet sind.

Im Keller findet sich ein weiteres Duschbad ein Lagerraum/Vorratsraum und ein kleines Weindepot unter der Treppe. Im Heizkeller findet sich der Ausgang in den Garten. Zwei beheizbare Räume sind im Keller. Einer ist als Büro/Atelier geeignet der andere ist groß genug für gemütliche Zusammenkünfte oder Schulungen. Dieser Raum hat einen Kamin.

Die Kellerfenster sind alle Vergittert.

## Ausstattung

3 Schlafzimmer

1-2 Arbeitszimmer

3 Badezimmer

zwei beheizte Kellerzimmer

Wintergarten/Terrasse (Whirlpool möglich Ablauf vorhanden)

Schöner Garten mit Terrasse und Gartenhäuschen

Garage mit automatischem Tor

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

## Sonstiges

Das spricht für unser Haus

Durch den guten Grundriss ist dieses Haus sowohl für eine Familie oder und auch zur Nutzung für bis zu zwei Home-Offices und Wohnraum geeignet. Auch ist die Nutzung als Mehrgenerationenhaus denkbar. Optionen für barrierefreies Wohnen sind gegeben.

Überzeugen Sie sich bitte persönlich vor Ort. Aus beruflichen Gründen können wir nur am Wochenende Besichtigungen durchführen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und Ihren Besuch!

Es gibt einen 634 qm großen Garten der bereits angelegt ist. Man kann den Garten sowohl über die Terrasse, den Keller oder aber das Gartentor erreichen. Für die Gartengeräte steht ein Geräteschuppen zur Verfügung. Im Winkel zwischen Haus und Garage gibt es einen Grillplatz, der viel Platz bietet. Die Garage ist großzügig und hat ein automatisches Tor.

Weitere Möglichkeiten

Durch den ausreichend großen Garten ist es vorstellbar das Haus zu erweitern, einen Carport zu gestalten, die Garage zu erweitern, einen Pool zu planen und Spielgeräte für die Kinder aufzustellen.

Es wurde immer was getan

Das Anwesen wurde in den letzten Jahren neuerlich umfassend und professionell saniert.

Im Jahre 2000 wurde das Dach neu eingedeckt, 2002 wurden doppelt verglaste Kunststoffenster eingebaut. Die hinterlüftete Fassade wurde erneuert. Durch eine Fassade, die mit dem Dampfstrahler gereinigt werden kann von der Fa. Bau Fuchs. Die Ölheizung stammt aus 2012 und hat 2023 aktuell eine neue Platine erhalten. In 2012 wurde der Wintergarten (Rondogard) erstellt.

Bei der letzten Sanierung wurden neue Laminatböden, die Badezimmer mit teilweise neuen Leitungen erstellt. Auch die Elektrik wurde teilweise erneuert. Der Stromkasten wurde in den Kellervorraum verlegt. Auch die Treppenbeläge wurde neu gestaltet.

Energieausweis: Energiebedarf des gesamten Gebäudes 231 kWh

(ohne Kellerräume niedriger).

Energieausweis liegt vor und wird bei Bedarf

und bei den Besichtigungen vorgelegt!

## Lage

In zentraler Lage von Röthenbach bei Altdorf (Nürnberger Land) steht unser Haus.

Röthenbach ist ein ruhiger Ort um vom stressigen Alltag auszuspannen. Kinderspielplatz und Kindergarten sind in der Nähe. Auch ein Fußballplatz und eine Tennisanlage. Es bieten sich viele Freizeitmöglichkeiten in der „Genußregion“

Die historische Altstadt von Altdorf ist nah und lädt zum Verweilen ein.

Man hat einerseits Ruhe und ländliche Umgebung. Gleichzeitig schnell erreichbar alle Einkaufsmöglichkeiten incl. Biomarkt in Altdorf, Gastronomie, Kultur, Schulen etc.

Es gibt dort auch gute Anbindung an das S-Bahnnetz. Von Röthenbach aus gibt es eine Busverbindung. Mit dem Auto ist man schnell an diversen Autobahnzubringern oder aber in Nürnberg. Ideal für Handelsvertreter und andere Geschäftsreisende aber auch Home-Office-Betreiber.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	231,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Blick vom Garten

# Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Eingang



Rondogard Wintergarten



Grillplatz/Terrasse

# Exposé - Galerie



Flur EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Wannenbad EG



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer Blick Wintergarten

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/ Büro EG

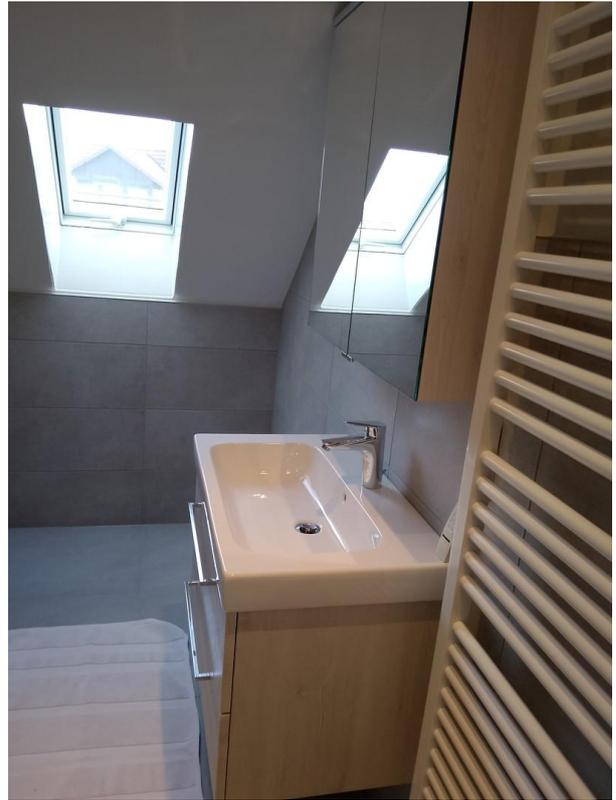


Wohnzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



BAD 1.OG



BAD 1.OG



BAD 1.OG

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Wohnzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG.



Kellertreppe



E-Schaltschrank Keller

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer / bzw. Hobbyraum



Büro / bzw. Atelier

# Exposé - Galerie



Büro / bzw. Atelier



Weindepot unter der Treppe

# Exposé - Galerie



Duschbad Keller



Flur Keller

# Exposé - Galerie



Vorratsraum

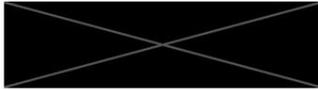


Heizraum / u. Werkraum

# Exposé - Grundrisse



**EFH**



**ERSTELLT AM**  
2023-11-04

**STANDORT**  
Am Hirtenanger 24  
90518 Altdorf bei Nürnberg  
Bayern  
Deutschland



**Stockwerke**  
3

# Exposé - Grundrisse

EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3



## ▼ Erdgeschoss



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 2/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingehemessen. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

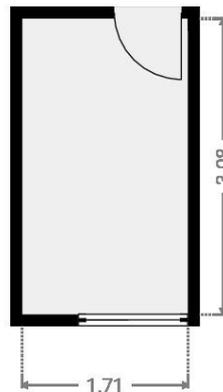
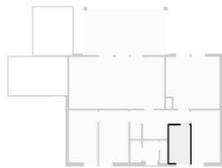
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

 magicplan

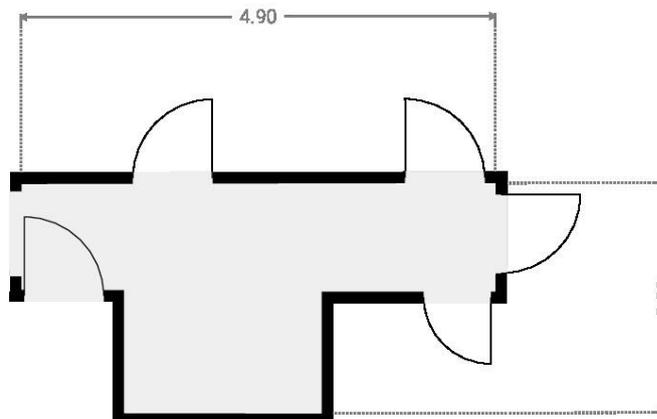
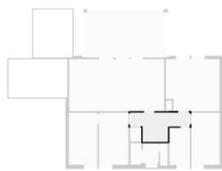
## ▼ Badezimmer Erdgeschoss

BREITE: 1,71 m · LÄNGE: 3,08 m  
BEREICH: 5,26 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9,58 m



## ▼ Diele Erdgeschoss

BREITE: 4,90 m · LÄNGE: 2,39 m  
BEREICH: 8,08 m<sup>2</sup> · UMFANG: 14,59 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 3/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

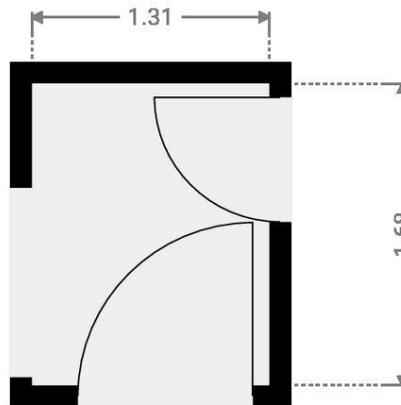
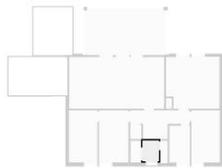
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

 magicplan

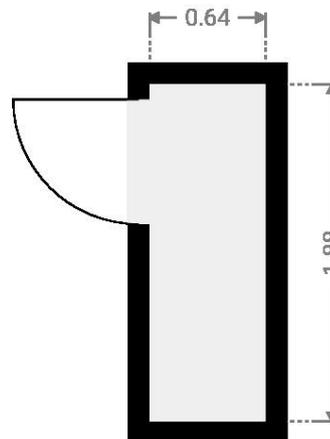
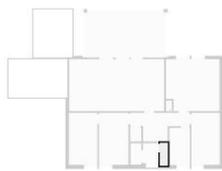
## ▼ Eingangsflur Erdgeschoss

BREITE: 1,31 m · LÄNGE: 1,68 m  
BEREICH: 2,20 m<sup>2</sup> · UMFANG: 5,98 m



## ▼ Abstellraum Erdgeschoss

BREITE: 0,64 m · LÄNGE: 1,88 m  
BEREICH: 1,20 m<sup>2</sup> · UMFANG: 5,04 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 4/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingehemessen. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

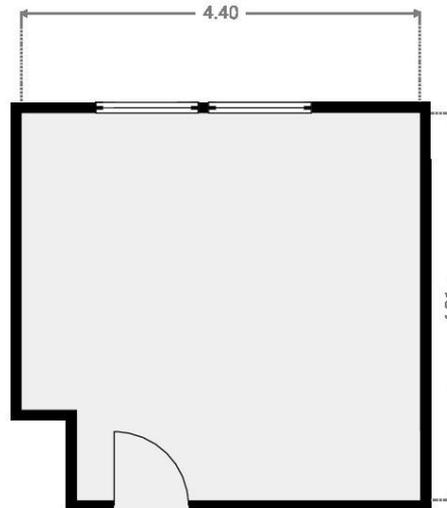
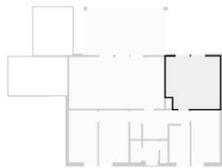
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

 magicplan

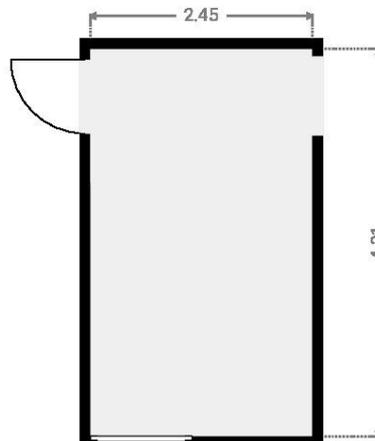
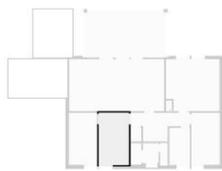
## ▼ Elternschlafzimmer Erdgeschoss

BREITE: 4,40 m · LÄNGE: 4,31 m  
BEREICH: 18,35 m<sup>2</sup> · UMFANG: 17,42 m



## ▼ Esszimmer Erdgeschoss

BREITE: 2,45 m · LÄNGE: 4,31 m  
BEREICH: 10,56 m<sup>2</sup> · UMFANG: 13,52 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 5/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

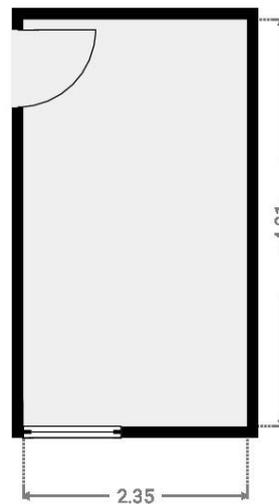
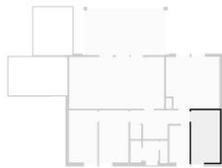
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3



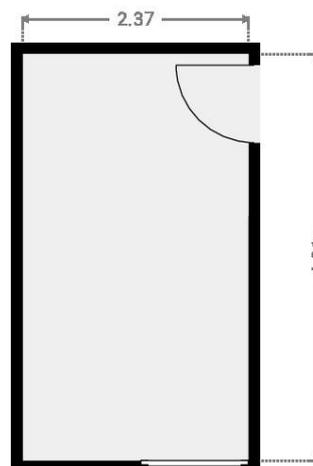
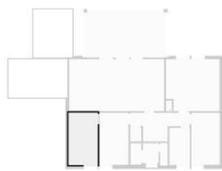
## ▼ Kinderzimmer Erdgeschoss

BREITE: 2,35 m · LÄNGE: 4,31 m  
BEREICH: 10,13 m<sup>2</sup> · UMFANG: 13,32 m



## ▼ Küche Erdgeschoss

BREITE: 2,37 m · LÄNGE: 4,31 m  
BEREICH: 10,21 m<sup>2</sup> · UMFANG: 13,36 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 6/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

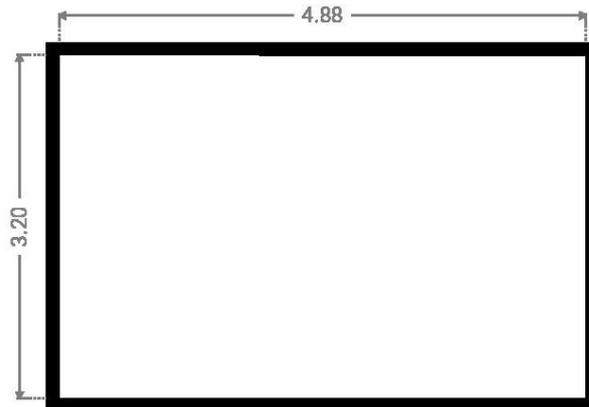
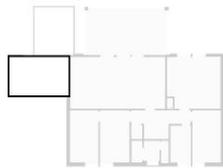
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3



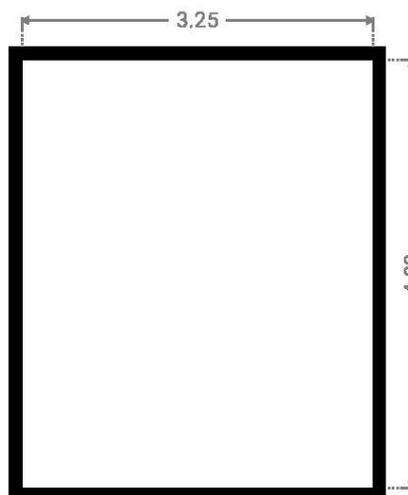
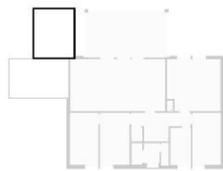
## ▼ Terrasse Erdgeschoss

BREITE: 4,88 m · LÄNGE: 3,20 m  
BEREICH: 15,62 m<sup>2</sup> · UMFANG: 16,16 m



## ▼ Terrasse Erdgeschoss

BREITE: 3,25 m · LÄNGE: 4,00 m  
BEREICH: 13,00 m<sup>2</sup> · UMFANG: 14,50 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 7/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingehemessen. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

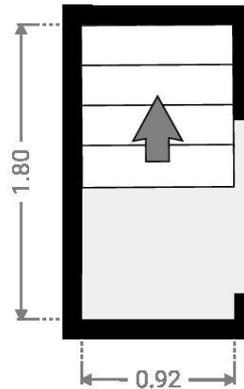
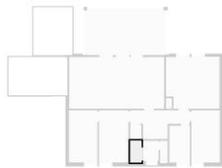
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

 magicplan

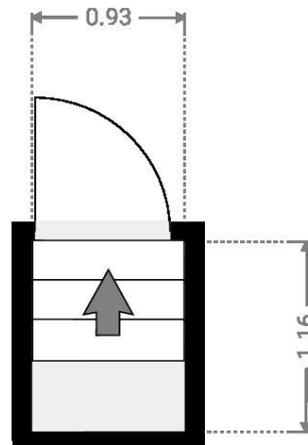
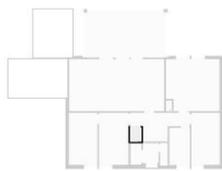
## ▼ Treppenhaus Erdgeschoss

BREITE: 0,92 m · LÄNGE: 1,80 m  
BEREICH: 1,65 m<sup>2</sup> · UMFANG: 5,42 m



## ▼ Treppenhaus Erdgeschoss

BREITE: 0,93 m · LÄNGE: 1,16 m  
BEREICH: 1,07 m<sup>2</sup> · UMFANG: 4,17 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 8/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingehemessen. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

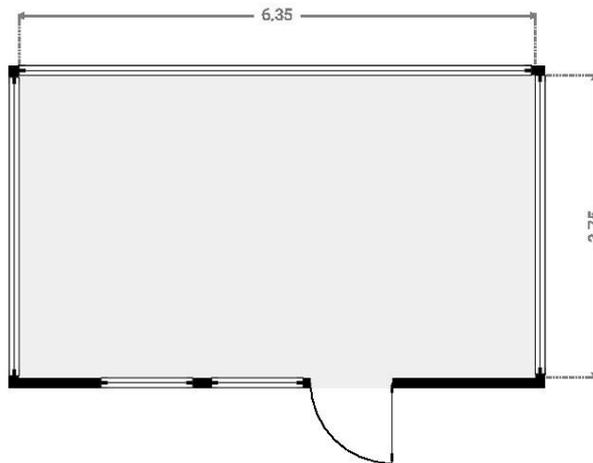
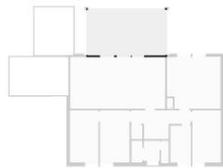
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

 magicplan

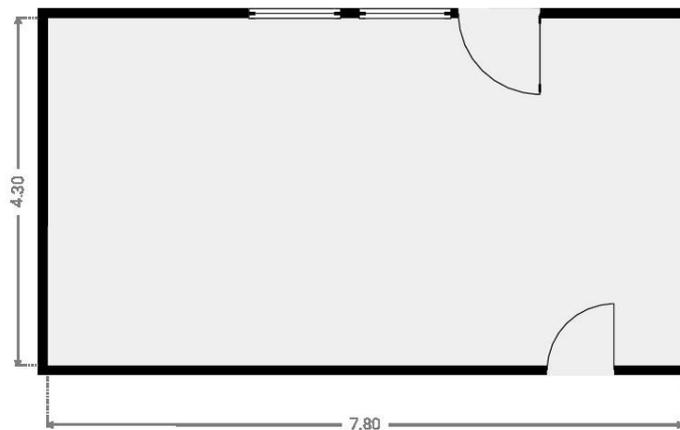
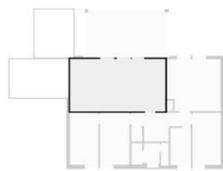
## ▼ Wintergarten (unbeheizt) Erdgeschoss

BREITE: 6,35 m · LÄNGE: 3,75 m  
BEREICH: 23,81 m<sup>2</sup> · UMFANG: 20,20 m



## ▼ Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 7,80 m · LÄNGE: 4,30 m  
BEREICH: 33,56 m<sup>2</sup> · UMFANG: 24,21 m



Auflagestriche zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 9/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

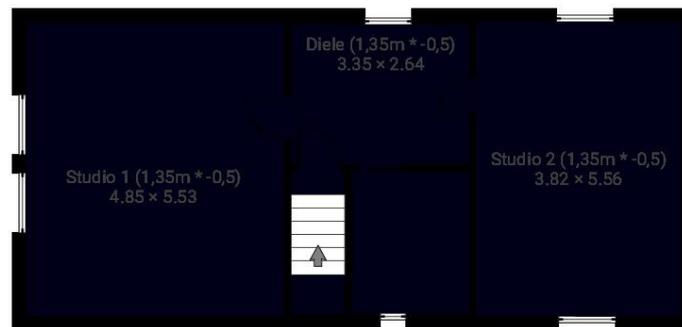
# Exposé - Grundrisse

EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3



## ▼ Dach



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 10/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

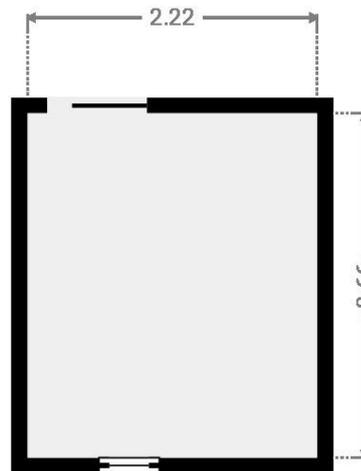
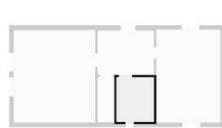
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

 magicplan

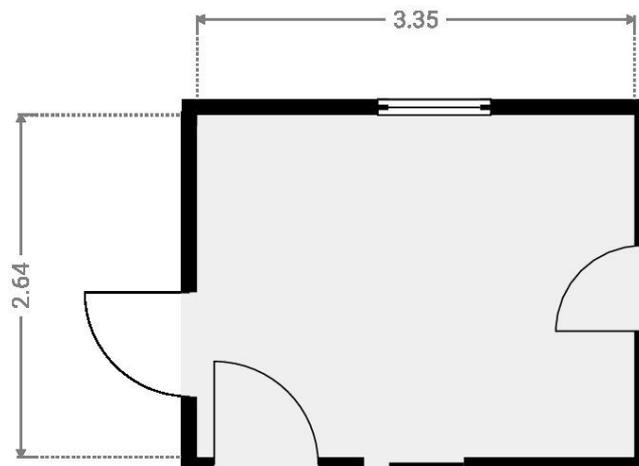
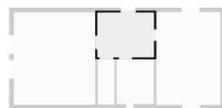
## ▼ Badezimmer (1,2m \* -0,5) Dach

BREITE: 2,22 m · LÄNGE: 2,66 m  
BEREICH: 5,91 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9,76 m



## ▼ Diele (1,35m \* -0,5) Dach

BREITE: 3,35 m · LÄNGE: 2,64 m  
BEREICH: 8,85 m<sup>2</sup> · UMFANG: 11,98 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 11/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

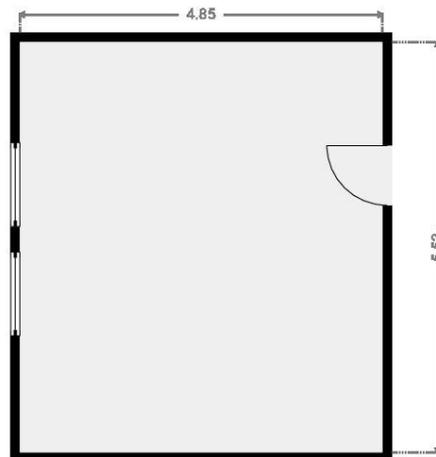
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

 magicplan

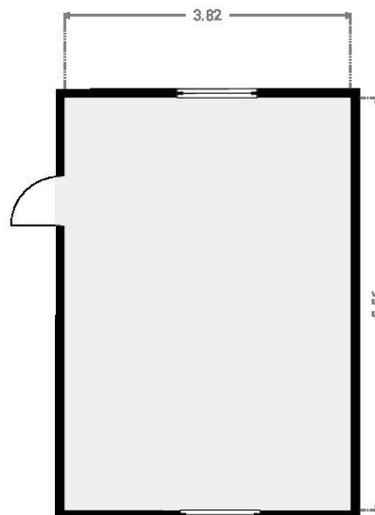
▼ **Studio 1 (1,35m \* -0,5)**  
Dach

BREITE: 4,85 m · LÄNGE: 5,53 m  
BEREICH: 26,82 m<sup>2</sup> · UMFANG: 20,76 m



▼ **Studio 2 (1,35m \* -0,5)**  
Dach

BREITE: 3,82 m · LÄNGE: 5,56 m  
BEREICH: 21,23 m<sup>2</sup> · UMFANG: 18,76 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 12/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

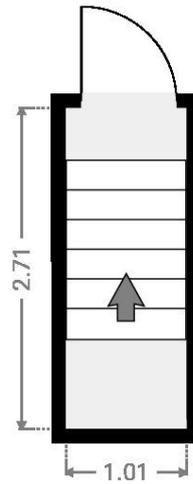
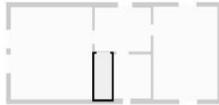
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

 magicplan

▼ Treppenhaus  
Dach

BREITE: 1.01 m • LÄNGE: 2.71 m  
BEREICH: 2.73 m<sup>2</sup> • UMFANG: 7.44 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 13/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingehessen. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

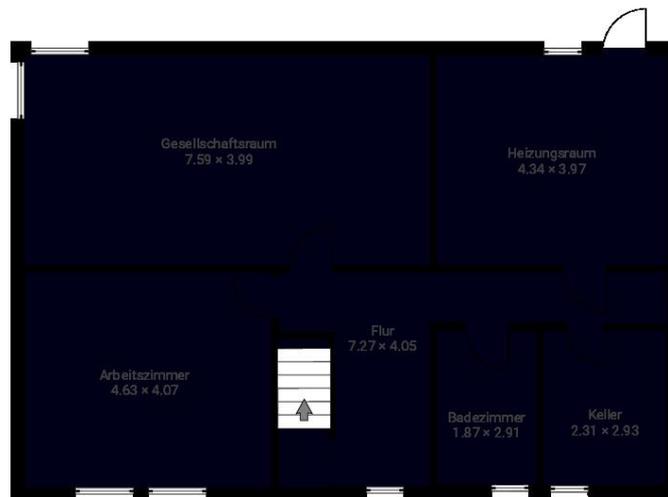
# Exposé - Grundrisse

EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3



## ▼ 1. Untergeschoss



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 14/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

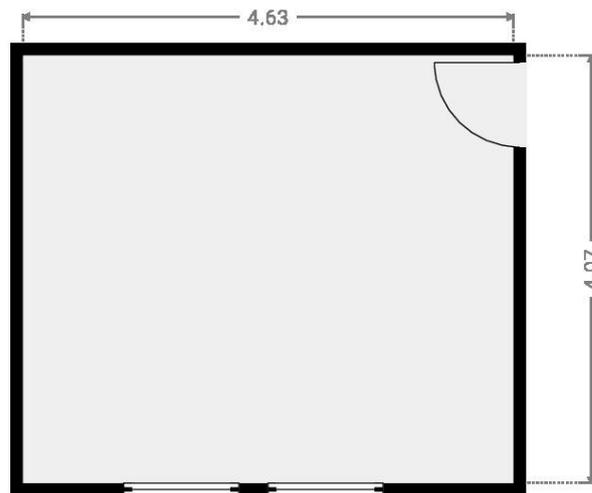
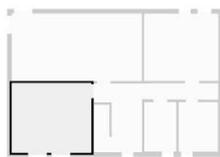
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

 magicplan

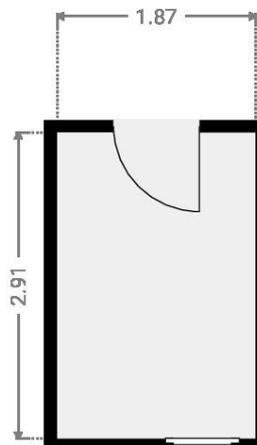
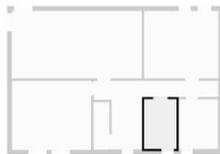
## ▼ Arbeitszimmer 1. Untergeschoss

BREITE: 4,63 m · LÄNGE: 4,07 m  
BEREICH: 18,84 m<sup>2</sup> · UMFANG: 17,40 m



## ▼ Badezimmer 1. Untergeschoss

BREITE: 1,87 m · LÄNGE: 2,91 m  
BEREICH: 5,44 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9,56 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 15/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingehemessen. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

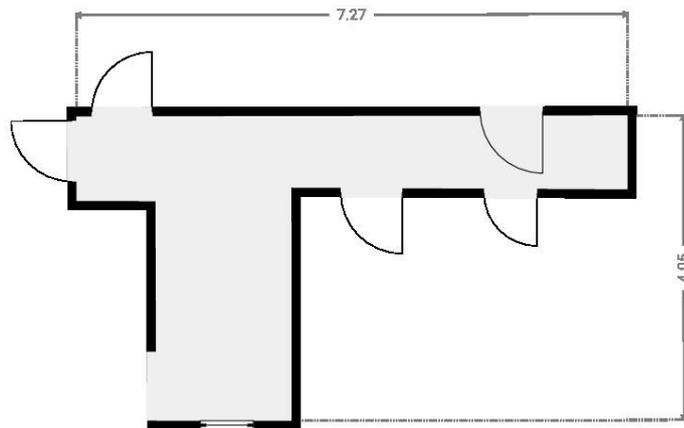
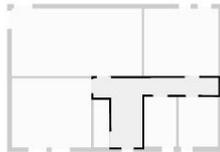
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

 magicplan

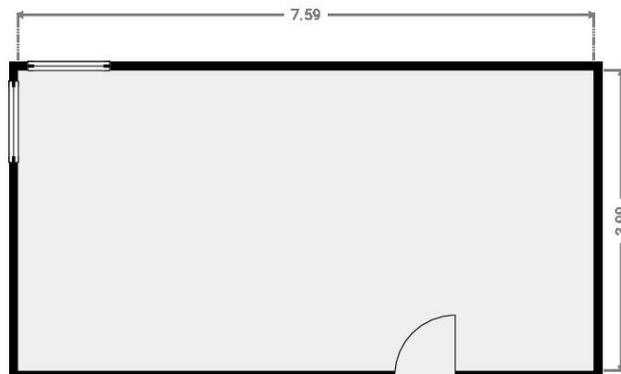
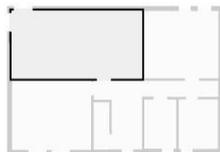
## ▼ Flur 1. Untergeschoss

BREITE: 7,27 m · LÄNGE: 4,05 m  
BEREICH: 12,68 m<sup>2</sup> · UMFANG: 22,64 m



## ▼ Gesellschaftsraum 1. Untergeschoss

BREITE: 7,59 m · LÄNGE: 3,99 m  
BEREICH: 30,28 m<sup>2</sup> · UMFANG: 23,16 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 16/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingehemessen. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

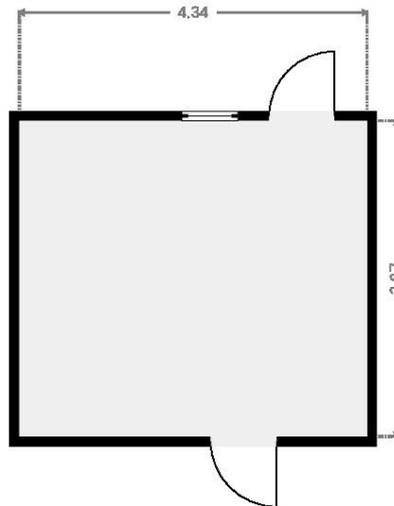
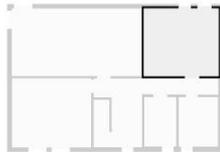
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3



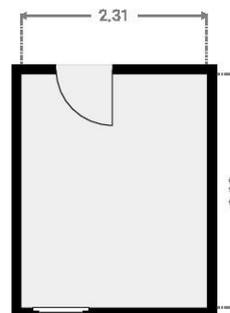
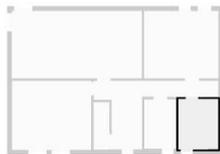
## ▼ Heizungsraum 1. Untergeschoss

BREITE: 4,34 m · LÄNGE: 3,97 m  
BEREICH: 17,23 m<sup>2</sup> · UMFANG: 16,62 m



## ▼ Keller 1. Untergeschoss

BREITE: 2,31 m · LÄNGE: 2,93 m  
BEREICH: 6,77 m<sup>2</sup> · UMFANG: 10,48 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 17/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Grundrisse

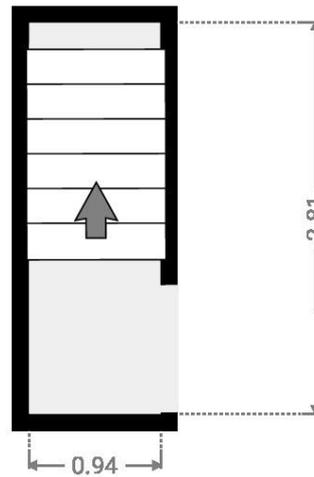
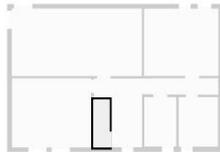
EFH

Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf bei Nürnberg, Bayern, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

 magicplan

## ▼ Treppenhaus 1. Untergeschoss

BREITE: 0,94 m · LÄNGE: 2,81 m  
BEREICH: 2,63 m<sup>2</sup> · UMFANG: 7,49 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei nicht rechteckigen Räumen ist das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 18/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindungen sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

# Exposé - Anhänge

## 1. Wohnflächenberechnung

## Wohnflächenberechnung EFH (Am Hirtenanger 24, 90518 Altdorf)

### UG

Diele (anteilig, 50%)	<b>6,34 m<sup>2</sup></b>	7,27 m	4,05 m	29,44 m <sup>2</sup>
./.		4,43 m	3,10 m	-13,73 m <sup>2</sup>
./.		2,92 m	1,04 m	-3,04 m <sup>2</sup>
Bad / WC	<b>5,44 m<sup>2</sup></b>	2,91 m	1,87 m	5,44 m <sup>2</sup>
Gesellschaftsraum	<b>30,28 m<sup>2</sup></b>	7,59 m	3,99 m	30,28 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	<b>18,84 m<sup>2</sup></b>	4,63 m	4,07 m	18,84 m <sup>2</sup>

### EG

Eingangsflur	<b>2,20 m<sup>2</sup></b>	1,68 m	1,31 m	2,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	<b>1,20 m<sup>2</sup></b>	1,88 m	0,64 m	1,20 m <sup>2</sup>
Diele	<b>8,06 m<sup>2</sup></b>	4,90 m	2,39 m	11,71 m <sup>2</sup>
./.		1,80 m	1,27 m	-2,29 m <sup>2</sup>
./.		1,29 m	1,06 m	-1,37 m <sup>2</sup>
Bad / WC	<b>5,27 m<sup>2</sup></b>	3,08 m	1,71 m	5,27 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	<b>10,13 m<sup>2</sup></b>	4,31 m	2,35 m	10,13 m <sup>2</sup>
Elternschlafzimmer	<b>18,35 m<sup>2</sup></b>	4,40 m	4,31 m	18,96 m <sup>2</sup>
./.		1,01 m	0,61 m	-0,62 m <sup>2</sup>
Esszimmer	<b>10,56 m<sup>2</sup></b>	4,31 m	2,45 m	10,56 m <sup>2</sup>
Küche	<b>10,21 m<sup>2</sup></b>	4,31 m	2,37 m	10,21 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	<b>33,54 m<sup>2</sup></b>	7,80 m	4,30 m	33,54 m <sup>2</sup>
Wintergarten (unbeheizt)	<b>11,91 m<sup>2</sup></b>	6,35 m	3,75 m	11,91 m <sup>2</sup>
Terrasse	<b>7,84 m<sup>2</sup></b>	4,90 m	3,20 m	7,84 m <sup>2</sup>
Terrasse	<b>6,50 m<sup>2</sup></b>	4,00 m	3,25 m	6,50 m <sup>2</sup>

### DG

Diele	<b>6,58 m<sup>2</sup></b>	3,35 m	2,64 m	8,84 m <sup>2</sup>
./.		3,35 m	1,35 m	-2,26 m <sup>2</sup>
Bad /WC	<b>4,57 m<sup>2</sup></b>	2,66 m	2,22 m	5,91 m <sup>2</sup>
./.		2,22 m	1,20 m	-1,33 m <sup>2</sup>
Studio 1	<b>20,27 m<sup>2</sup></b>	5,53 m	4,85 m	26,82 m <sup>2</sup>
./.		4,85 m	1,35 m	-3,27 m <sup>2</sup>
./.		4,85 m	1,35 m	-3,27 m <sup>2</sup>
Studio 2	<b>16,08 m<sup>2</sup></b>	5,56 m	3,82 m	21,24 m <sup>2</sup>
./.		3,82 m	1,35 m	-2,58 m <sup>2</sup>
./.		3,82 m	1,35 m	-2,58 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche**

**234,18 m<sup>2</sup>**

