

Exposé

Bauernhaus in Altdorf b. Nürnberg

Kernsaniertes Einfamilienhaus/Bauernhaus mit großem Grundstück, Hühnerhaltung & Werkstatt



Objekt-Nr. OM-439257

Bauernhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Alina Lederer

Wappeltshofen 4
90518 Altdorf b. Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1914	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	950,00 m²	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	137,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei – Direkt vom Eigentümer!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses liebevoll 2023/2024 kernsanierte Einfamilienhaus/Bauernhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit dem Charme des Landlebens – ideal für Familien, Tierfreunde und alle, die im Einklang mit der Natur leben möchten

Das Haus im Überblick:

- Fußbodenheizung im gesamten Untergeschoss
- Offene Wohnküche mit hochwertiger Nobilia-Einbauküche im Landhausstil
- Großzügiger, zweistöckiger Dachboden – zum Ausbau vorbereitet mit Wasser- und Stromanschluss
- Keller, inklusive historischem Gewölbekeller – ideal als Weinkeller oder Lagerraum
- Garage vorhanden
- Bushaltestelle direkt vor der Haustür – Anbindung an alle Schulen in Altdorf sowie zur S-Bahn

Besondere Highlights:

- Zwei Pferdeställe – ideal für Pferdehalter
 - Hühnerstall mit großem, eingezäuntem Auslauf – perfekt für Selbstversorger
 - Üppiger Garten mit Flieder, Holunder, Birnenbaum und Schlehenbaum
 - Große Scheune mit ausgebautem Dachgeschoss und Heuboden
- bereits genehmigte Nutzungsänderung zur Hobbywerkstatt (von der Stadt Altdorf)
- Neue, dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden

Technik & Energie:

- PV-Anlage mit 32 Modulen (Baujahr 2024), installiert von der ortsansässigen Firma EnergieCare GmbH Lauf.

Die Anlage ist derzeit noch nicht an einen Wechselrichter bzw. Speicher angeschlossen.

- Alle Heizungsleitungen und Heizkörper (inkl. Fußbodenheizung im UG & Handtuchheizkörper in Bädern) sind installiert
- Heizsystem (z. B. Flüssiggas, Wärmepumpe, Pelletheizung) noch nicht verbaut – freie Wahl für individuelle Bedürfnisse

(Kostenvoranschlag von einer Heizungsfirma liegt vor)

Bevor wir einen Besichtigungstermin vereinbaren, empfehlen wir Ihnen, sich das Haus, die Lage sowie das Grundstück vorab persönlich anzusehen. Die Adresse finden Sie im Inserat – Sie können jederzeit vorbeifahren und sich in Ruhe einen ersten Eindruck verschaffen.

So können Sie bereits im Vorfeld prüfen, ob die Immobilie Ihren Vorstellungen entspricht.

Wenn Ihnen die äußeren Gegebenheiten zusagen, freuen wir uns, Ihnen das Haus bei einem persönlichen Besichtigungstermin näher vorstellen zu dürfen.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen ausschließlich mit einer vorliegenden Finanzierungsbestätigung möglich sind.

Das Haus ist aktuell nicht bewohnt und kann daher flexibel besichtigt werden.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

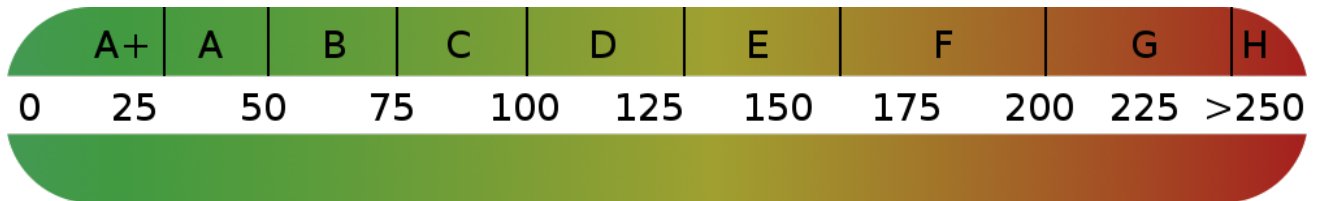
Ruhige, ländliche Lage mit perfekter Anbindung an die Stadt. Genießen Sie die Natur und profitieren Sie dennoch von kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,95 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



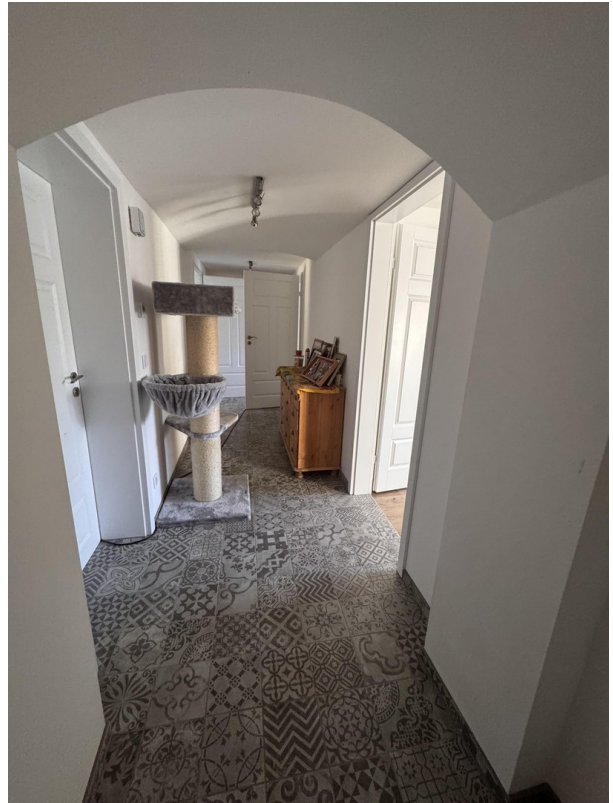
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.



