

# Exposé

## Einfamilienhaus in Altdorf b. Nürnberg

### Einfamilienhaus/Bauernhaus mit großem Grundstück, Scheune & Stall



Objekt-Nr. OM-466122

### Einfamilienhaus

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Alina Lederer

Wappeltshofen 4  
90518 Altdorf b. Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	916,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	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:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Formblatt Wohnflächenberechnung

§§ 1 ff. Wohnflächenverordnung

Bauvorhaben: <b>Errichtung eines Anbaus als Windfang,</b>
Baugrundstück/Gemarkung/Flur-Nr.: <b>Wappeltshofen 4, Eismannsberg, 1127</b>
Bauherr: <b>Balling, Margit Gabriele, Hirschbergstr. 17a, 90571 Schwaig</b>
Bezeichnung der Wohnung (Lfd. Nr., Geschoss/Lage): <b>einfamilienhaus</b>

© Verlagsgruppe Hütling Jehle Rehm GmbH, Postfach, 80289 München, Telefon (089) 2183-7222, Telefax (089) 2183-7623

(096)

PC-Formulare Bauamt Bayern (2/2022)

Bezeichnung der Räume	Grundfläche(n) ./ Abzugfläche(n)	Ermittelte Grundflächen in qm
Windfang		5,71
Esszimmer		13,40
Flur 1		4,95
Bad		6,66
Flur 2		11,46
Wohnzimmer		20,48
Küche		12,20
Bad		7,98
Flur 4		5,00
Kinderzimmer		7,44
Schlafzimmer		18,23
Ankleide		8,04
Flur 5		3,48
Kinderzimmer		18,43
<b>Summe</b>		<b>143,46</b>
<input type="checkbox"/> Abzug von _____ % für _____		
<b>Summe der anrechenbaren Wohnfläche</b>		<b>143,46</b>

Im Gebäude sind insgesamt  1 Wohnung  2 Wohnungen  mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist  abgeschlossen  nicht abgeschlossen

Zur Wohnung gehören **1** Stellplätze/Garagen

Ort, Datum <b>Wappeltshofen</b>	Unterschrift <b>Balling</b>
------------------------------------	--------------------------------

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.



