

Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

# Doppelhaushälfte mit Doppelcarport - vermietet

Objektnummer: 26269010



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 598 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26269010</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>485.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 121 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Krüppelwalmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 57 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1992</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport</b>		

**Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Ofenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>94.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>27.04.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1992</b>

Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VP** VON POLL  
FINANCE

Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen

Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

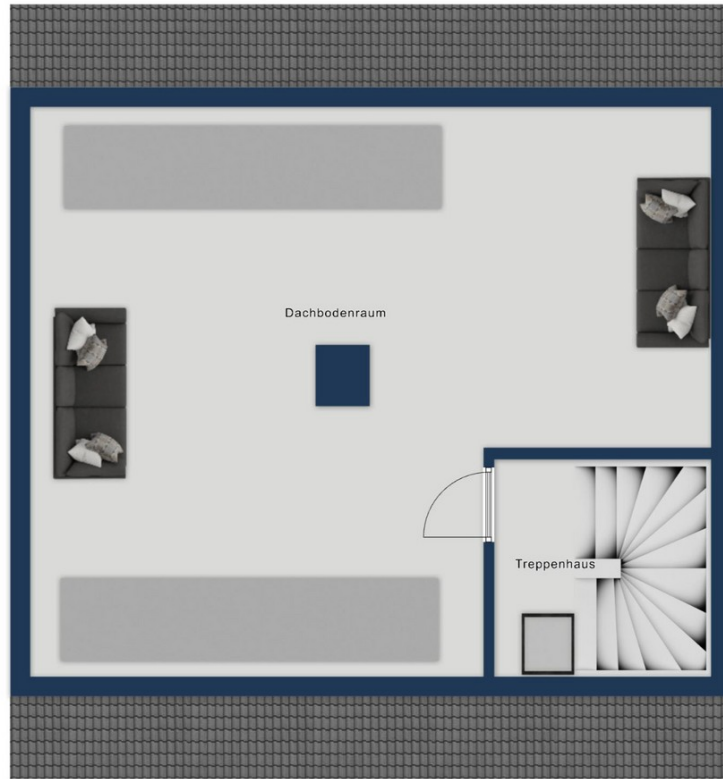
[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

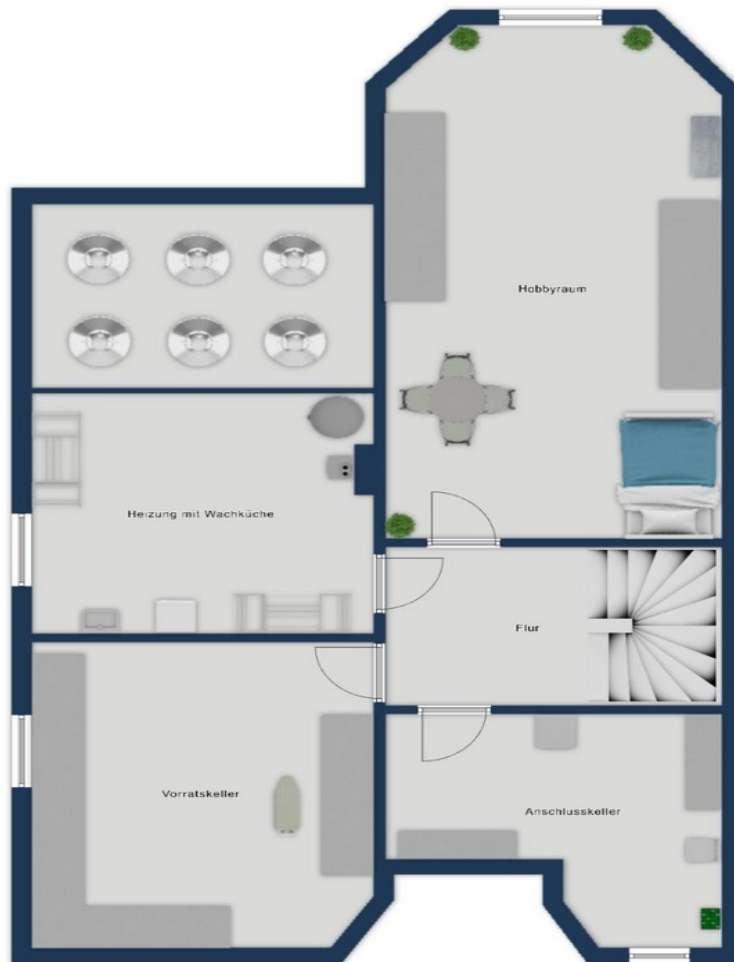
Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf**

## Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zum 360-Grad-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/e9GI>

Hinweis: Die Einrichtung ist KI-generiert, da das Haus derzeit vermietet ist

**Wohnen & Genießen:** Der großzügige Wohnbereich geht fließend in die offene Einbauküche über perfekt für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden. Der stilvolle Kaminofen sorgt dabei für eine besonders gemütliche Wohlfühlatmosphäre.

**Licht & Natur:** Große, teils bodentiefe Holzfenster (2-fach isolierverglast) lassen viel Tageslicht herein und holen den Garten optisch ins Haus.

**Draußen leben:** Die sonnige Südterrasse mit praktischer Markise ist der perfekte Platz fürs Frühstück im Freien oder den Sundowner. Ein echter Bonus: Im eingewachsenen, komplett eingefriedeten Garten warten eine zweite Terrasse und ein charmantes Gartenhaus auf Sie. **Wellness im Alltag:** Das hell gepflegte Tageslichtbad ist komfortabel mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC ausgestattet – hier startet der Tag völlig entspannt und ohne Stau.

**Flexibler Raum & Ausbaureserve:** Die vier Zimmer passen sich flexibel Ihrem Leben an – ob als Schlafbereich, Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer. Ein Mix aus Parkett, Fliesen und Teppichböden macht das Haus wohnlich und absolut alltagstauglich. **Besonderes Extra:** Das Haus verfügt über ein Dachgeschoss, das Sie ganz nach Ihrem eigenen Geschmack und für unterschiedliche Zwecke ausbauen können – ideal für ein weiteres Studio, Hobbyraum oder ein privates Refugium.

**Technik & Extras:** Auch technisch und praktisch ist das Haus bestens aufgestellt: **Heizung:** Moderne Öl-Brennwertheizung aus dem Jahr 2023 – für effiziente Wärme. **Solarthermie-Vorbereitung:** Ein Pufferspeicher ist bereits vorhanden und kann optimal für den Anschluss einer Solarthermie-Anlage genutzt werden. **Stauraum en masse:** Der Keller ist komplett gefliest und bietet jede Menge Platz für Hobbys, Vorräte und eine separate Waschküche.

**Komfort:** Ein großzügiger Doppelcarport schützt Ihre Fahrzeuge direkt vor dem Haus, eine SAT-Anlage ist ebenfalls schon installiert.

**Fazit:** Ein rundum gepflegtes, ehrliches Wohlfühlhaus mit exzellenter Substanz. Hier verbindet sich zeitgemäßer Komfort mit einem wunderschönen Garten und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten zu einem Ort, an dem man einfach gerne ankommt.

**Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf**

## **Ausstattung und Details**

- **Massivhaus -Solide BONUM-Haus-Bauweise-(Kalksandstein mit Vollwärmeschutz)**
- **2-fach isolierverglaste Holz-Fenster, teilweise bodentief**
- **Ölzentralheizung (Brennwertgerät) aus 2023 mit Pufferspeicher**
- **Kaminofen im Wohnzimmer**
- **offene Einbauküche**
- **Parkett-, Fliesenböden, Teppichböden**
- **Keller komplett gefliest**
- **Badezimmer mit Wanne, 2 Waschbecken, Dusche, WC**
- **SAT-Anlage**
- **Markise an der Südterrasse**
- **Waschküche**
- **Doppelcarport**
- **Südterrasse mit Markise**
- **Gartenhaus und 2. Terrasse im Gartenbereich**
- **eingefriedete und zwischenzeitlich gut eingewachsene Außenanlage**

**Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf**

## Alles zum Standort

Der Altdorfer Ortsteil Röthenbach, eingebettet im reizvollen Nürnberger Land und Teil der lebendigen Stadt Altdorf bei Nürnberg, überzeugt als ein demografisch stabile und familienfreundliche Wohnlage. Die Nähe zum wirtschaftsstarken Großraum Nürnberg schafft eine ideale Balance zwischen urbaner Dynamik und naturnaher Ruhe. Hier genießen Familien eine sichere und gepflegte Umgebung mit niedrigen Kriminalitätsraten, die das Wohlbefinden und die Geborgenheit im Alltag fördern. Die solide Infrastruktur, insbesondere im Bildungs- und Gesundheitsbereich, sowie die ausgezeichnete Anbindung an Autobahnen, den regionalen Schienenverkehr und den Flughafen Nürnberg, machen diesen Standort besonders attraktiv für Pendler und Familien mit gehobenem Anspruch an Lebensqualität.

Die Umgebung von Röthenbach bei Altdorf besticht durch ihre ruhige, grüne Atmosphäre, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander bietet. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe laden Kinder und Eltern gleichermaßen ein, aktive Stunden im Freien zu verbringen. Der nahegelegene Fußballverein Röthenbach FVR e.V. sowie mehrere gepflegte Spielplätze und Parks sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und schaffen ideale Bedingungen für eine gesunde und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen verschiedene Kindergärten wie das Montessori Kinderhaus und der Sterntaler Hort zur Verfügung, die in etwa 20 bis 23 Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine liebevolle Betreuung gewährleisten.

Bildung wird hier großgeschrieben: Das Leibniz-Gymnasium sowie die Mittelschule Altdorf sind in rund 18 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine hervorragende schulische Grundlage für Kinder und Jugendliche. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an weiteren Bildungseinrichtungen, die eine individuelle Förderung ermöglichen. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken in nur etwa 20 bis 25 Gehminuten gesichert, was Familien ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort vermittelt. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA, NORMA und Lidl sind ebenfalls bequem zu Fuß in rund 24 bis 25 Minuten erreichbar und runden das praktische Angebot ab.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen wie Unterwellitzleithen Hauptstraße in nur 4 bis 5 Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Altdorf West in etwa 15 Minuten, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. Die Nähe zu mehreren Autobahnanschlüssen garantiert zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Arbeitsplätze.

**Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Röthenbach bei Altdorf als ein Ort, der Geborgenheit, Lebensqualität und Zukunftsperspektiven harmonisch vereint. Hier finden Sie den idealen Lebensmittelpunkt für ein erfülltes Familienleben in einer lebendigen Gemeinschaft.**

**Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26269010 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Matthias Bräunlein**

---

**Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf**  
**Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0**  
**E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**