



## Exposé

**Vielseitiges Raumwunder in ruhiger Wohnlage: Ihr neues Zuhause für Familie, Beruf oder als Mehrgenerationen-Traum**



Parkstraße 9  
90518 Röthenbach b. Altdorf

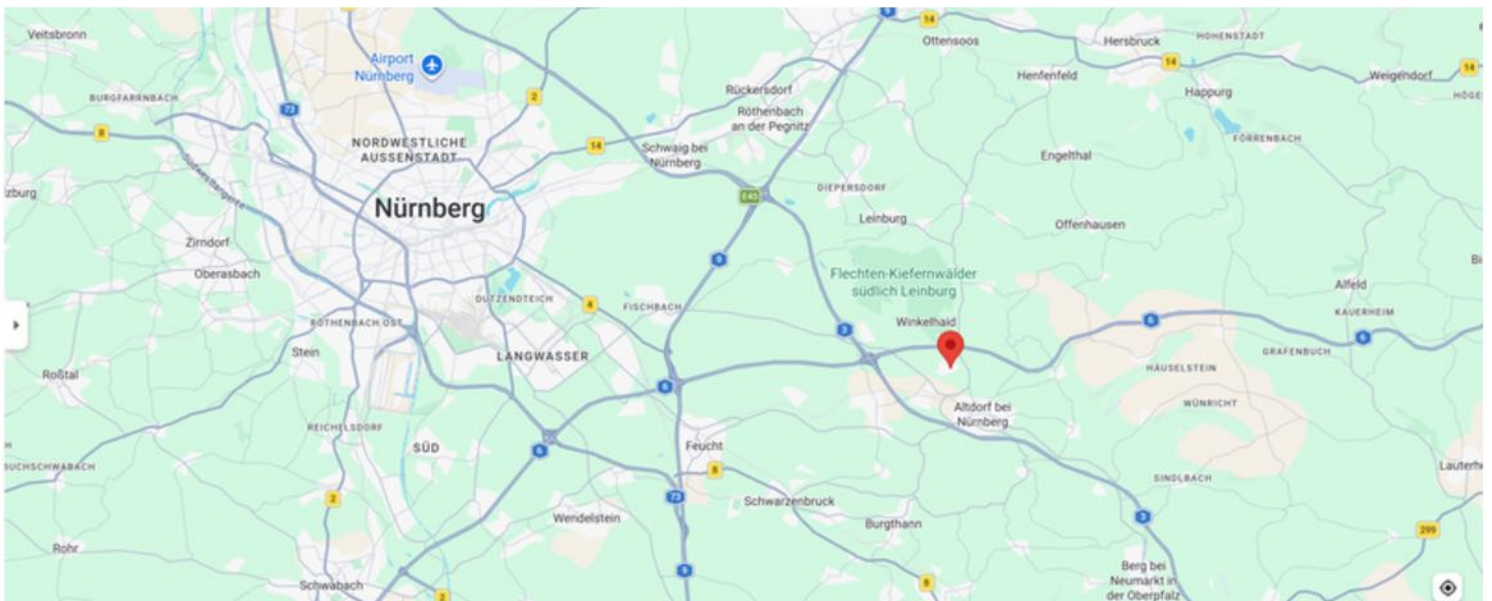




Dieses großzügige Haus bietet auf zwei Etagen und einer Wohnfläche von 232m<sup>2</sup> viel Raum für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten. Es umfasst insgesamt 8 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 2 Wohnzimmer. Auf beiden Etagen befindet sich sowohl eine Einbauküche, ein großzügiges Badezimmer sowie ein Gäste WC. Das 1973 in massiver Bauweise errichtete Haus verfügt über eine sehr gute und solide Grundsubstanz und wurde über die Jahre bereits sinnvoll teilrenoviert. So wurden im Jahr 2003 moderne Isolierglasfenster verbaut und die Heizanlage von Vissmann im Jahr 2012 erneuert.

Das 702 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Eine Terrasse mit Markise auf der Süd-Seite lädt dazu ein, die Zeit im Freien zu genießen. Zudem stehen vier Stellplätze zur Verfügung, darunter 2 in der Doppelgarage vor dem Haus.

Für große Familien oder Mehrgenerationenkonzepte bietet es hervorragende Möglichkeiten und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei separate, vollwertige Wohnungen bieten die perfekte Balance aus familiärer Nähe und privatem Rückzugsort.



Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem ruhigen, von Wäldern umgebenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Der nächste Supermarkt ist nur etwa 2 km entfernt und in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zum Kindergarten (300 m) sowie einer Grundschule, einer Mittelschule und einem Gymnasiums. Freizeitangebote wie das Schwimmbad Altdorf befinden sich in einer Entfernung von 2,3 km. Wer die Natur genießen möchte, findet in nur 500 m Entfernung Zugang zu Wanderwegen und Grünflächen. Die Altstadt von Altdorf mit Restaurants, Cafés und weiteren Einkaufsmöglichkeiten liegt etwas über 2 km entfernt. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Bahnhof Altdorf ist 1,6 km entfernt, und die Autobahnauffahrten zur A3 und A6 sind wenige Minuten entfernt. Über die S-Bahn ist Altdorf sehr gut an die Metropolregion Nürnberg, Fürth, Erlangen angebunden.



### Objektdetails:

- gute Anbindung
- zwei getrennte 4 Zimmer Wohnungen ( EG: 124 m<sup>2</sup> , OG : 108m<sup>2</sup> )
- 702 m<sup>2</sup> Grundstück
- vollständig unterkellert
- eine Doppelgarage
- Dach mit Südausrichtung
- EEK F
- hochwertige Öl-Brennwert Zentralheizung von Vissmann ( 2012 )
- isolierverglaste Kunststofffenster 2003

### Bestichtigungstermine:

Nach Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten können Besichtigungstermine zeitnah vereinbart werden.

**Die Käuferprovision beträgt 2,975% inkl. USt auf den notariell beurkundeten Kaufpreis.**





## Grundriss EG



## Grundriss OG



**Kaufpreis**  
**595.900 €**  
zzgl. Maklercourtage

Ihr Ansprechpartner

---

Olaf Maurischat  
Immobilienmakler

Tel.: 0176 80445528  
[verwaltung@maurihome.de](mailto:verwaltung@maurihome.de)

