

Altdorf

# Tolle Ausblicke über die Dächer von Altdorf: 4-Zimmer-DG-Maisonette-ETW mit großer West-Loggia

Objektnummer: 25269024



**KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 25269024 - 90518 Altdorf

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

Objektnummer: 25269024 - 90518 Altdorf

## Auf einen Blick

|              |                               |                       |   |
|--------------|-------------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 25269024                      | Kaufpreis             | 320.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 116 m <sup>2</sup>        | Wohnung               | Maisonette  |
| Etage        | 2                             | Provision             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                             |                       |   |
| Badezimmer   | 1                             |                       |   |
| Baujahr      | 1989                          |                       |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 1 x<br>Tiefgarage | Bauweise              | Massiv  |
|              |                               | Vermietbare<br>Fläche | ca. 116 m <sup>2</sup>  |
|              |                               | Ausstattung           | Balkon  |

Objektnummer: 25269024 - 90518 Altdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 94.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.09.2028     | Energieeffizienzklasse      | C                          |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1989                       |

Objektnummer: 25269024 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269024 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269024 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269024 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269024 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269024 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269024 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269024 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269024 - 90518 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)



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



## 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: 25269024 - 90518 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)

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

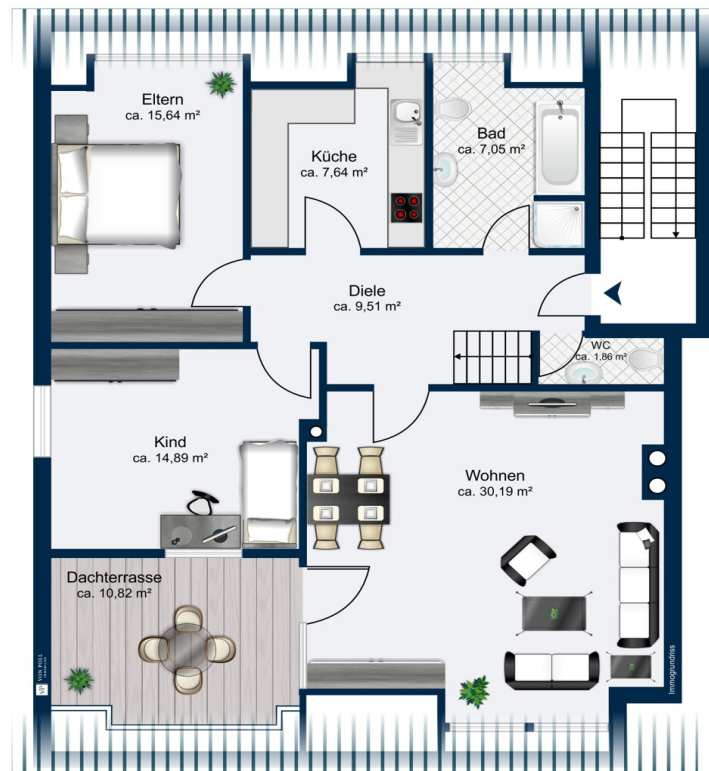
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

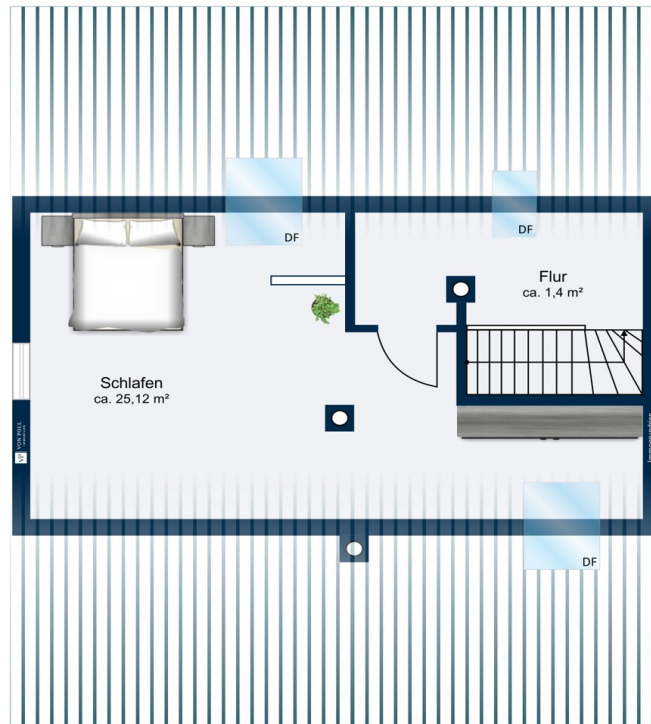
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25269024 - 90518 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: 25269024 - 90518 Altdorf**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser top gepflegten und derzeit vermieteten Maisonette-Wohnung, die Ihnen auf ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche hohen Wohnkomfort in einer zentralen Lage bietet. Das im Jahr 1989 fertiggestellte Gebäude überzeugt durch eine ansprechende Architektur und ein zeitgemäßes Wohnkonzept. Die schöne Maisonette bietet sowohl für Paare als auch für Familien ausreichend Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Raumkonzept verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, die durch ihre durchdachte Aufteilung viel Freiraum für individuelle Gestaltung bieten. 3 Zimmer + Küche, Tageslicht-Bad und Gäste-WC auf einer Ebene und das 4. Zimmer im Spitzboden verbunden mit einer offenen Holzterrasse. Die großzügige an das Wohnzimmer angeschlossene Loggia ist ein idealer Platz, um die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen.

Ein mit Fenster ausgestattetes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Für Fahrzeuge stehen sowohl ein komfortabler großer Tiefgaragenstellplatz als auch ein Stellplatz im Freien zur Verfügung. Gemeinschaftlich genutzt werden können ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller im Untergeschoss, die für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen.

Das gepflegte Gesamtbild von Haus und Wohnanlage wird durch die freundliche Nachbarschaft abgerundet. Die Lage punktet durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie eine gute Verkehrsanbindung.

Das gesamte Anwesen wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. In den alltäglichen Belangen leistet ein Hausmeister-Service wertvolle Dienste bei der Pflege der Außenanlage und Gartenpflege/Winterdienst

Verschaffen Sie sich gerne selbst einen Eindruck von dieser attraktiven  
Maisonette-Wohnung und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Angebot näher vorstellen zu dürfen.

**Objektnummer: 25269024 - 90518 Altdorf**

## Ausstattung und Details

- \* 2-fach-isolierverglaste Holzfenster mit Rollos, die Dachflächenfenster samt elektrischen Außenrollos aus Kunststoff wurden erst vor einigen Monaten erneuert und sind mit elektrischen Rollos ausgestattet.
- \* Tolle Ausblicke von allen Seiten über die Dächer Altdorfs sowie die fränkische Jura-Erhebungen
- \* Gas-Zentralheizung
- \* Fliesen in Badezimmer und Gäste-WC
- \* Laminatboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- \* Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche, WC und WB, sowie Waschmaschinenanschluss
- \* großer Loggia Balkon (ca. 11m<sup>2</sup>) orientiert nach Südwesten
- \* großes Kellerabteil mit Fenster
- \* großer Tiefgaragenstellplatz (Platz auch für Motorrad, etc.) und Stellplatz im Freien
- \* Gemeinschaftstrockenraum und Fahrradkeller im UG

**Objektnummer: 25269024 - 90518 Altdorf**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Wohnlage in kurzer Entfernung zur Innenstadt, sowie zu Bäcker, Metzger, Ärztehaus und S-Bahn (quasi um die Ecke).

Die ehem. Universitätsstadt mit ca. 17.000 Einwohnern befindet sich etwa 25 km südöstlich von Nürnberg inmitten einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft und wald- und wiesenreichem Oberland. Im Winter ist Altdorf schneereich, im Sommer bietet die hügelige Umgebung viele Freizeitmöglichkeiten, wie Radtouren oder Wanderungen. Die Stadt gliedert sich in 25 Ortsteile.

Altdorf als Stadt verfügt über alle infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der Kern von Altdorf mit seinem neu gestalteten mittelalterlichen Marktplatz alleine bietet schon die gesamte Palette an Geschäften, Banken, Ärzten, Apotheken und Gaststätten. Es gibt in Altdorf Kindergärten, -krippen, Grundschule, Mittelschule sowie das bekannte Leibniz-Gymnasium. Altdorf hat sein eigenes Krankenhaus, sowie ein Frei- und Hallenbad, einfach alles, was eine Kleinstadt ausmacht. Auch das Vereins- und Kulturleben kann sich in Altdorf sehen lassen.

Altdorf ist sehr verkehrsgünstig gelegen. Zum S-Bahnhof (S2) gelangt man fußläufig vom Objekt in wenigen Gehminuten. Von dort erreicht man Nürnberg-Hauptbahnhof in weniger als 30 Minuten. Mit dem Auto erreicht man schnell die Autobahnen A3 und A6, sowie über sämtliche Staatsstraßen die umliegenden Orte.

Kurzum: Super Infrastruktur einer Kleinstadt, eingebettet im Reichswald mit hervorragender Anbindung in die gesamte Metropolregion.

**Objektnummer: 25269024 - 90518 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 vorbehalten 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: 25269024 - 90518 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)