

Altdorf

# Sonnendurchflutetes XXL-Reiheneckhaus mit großer Garage in ruhiger Altdorf-Wohnlage

Objektnummer: 26269004



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 309 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26269004 - 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: 26269004 - 90518 Altdorf

## Auf einen Blick

|               |                        |                               |   |
|---------------|------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer  | 26269004               | Kaufpreis                     | 450.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 145 m <sup>2</sup> | Haus                          | Reihenendhaus   |
| Dachform      | Satteldach             | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | 01.05.2026             |                               |   |
| Zimmer        | 7                      |                               |   |
| Badezimmer    | 3                      |                               |   |
| Baujahr       | 1966                   | Modernisierung /<br>Sanierung | 2004  |
| Stellplatz    | 1 x Garage             | Bauweise                      | Massiv  |
|               |                        | Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-<br>WC, Sauna, Kamin,<br>Balkon                                       |

Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                             |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergiebedarf            | 143.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.04.2036      | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befeuerung                 | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1966                        |

Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



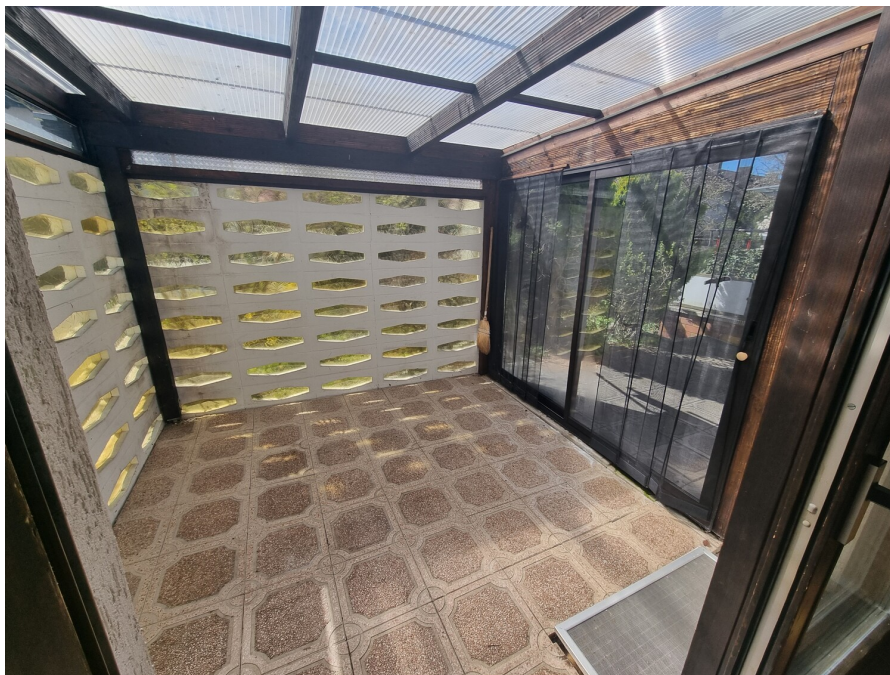
Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



**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: 26269004 - 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: 26269004 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

Objektnummer: 26269004 - 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: 26269004 - 90518 Altdorf**

## Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360-Grad-Tour: <https://tour.ogulo.com/gjbO>

Dieses massiv errichtete Reihenendhaus aus dem Baujahr 1966, wurde 1988 durch einen Anbau vergrößert und präsentiert sich auf einem ca. 309 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es bietet eine Wohnfläche von etwa 145 m<sup>2</sup>. Die Immobilie vereint eine gepflegte Bausubstanz mit einer durchdachten Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte 2004.

Sieben gut geschnittene Zimmer eröffnen zahlreiche Optionen für individuelles Wohnen, Arbeiten oder Hobbys. Drei Badezimmer stehen auf den Etagen zur Verfügung, was sowohl Familien als auch anspruchsvollen Bewohnern Flexibilität ermöglicht.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt eine effiziente Kombination verschiedener Heiztechnologien: Das Objekt verfügt über eine Ölzentralheizung (aus 2004), die mit einem Außenerdtank von 6.000 Litern betrieben wird. Diese Zentralheizung ist überwiegend als Fußbodenheizung ausgeführt und sorgt gemeinsam mit Heizkörpern für angenehme Temperaturen. Zusätzlich stehen Solarmodule für die Warmwasser-Unterstützung zur Verfügung – eine vorteilhafte Ergänzung, die den Energieverbrauch reduziert. Im Wohnbereich befindet sich außerdem ein Kachelofen, der behagliche Wärme spendet.

Die Fenster sind als zweifach isolierverglaste Holzelemente ausgeführt, überwiegend im Jahr 2004 wurden die Isolierglasscheiben erneuert. Teilweise sind sie bodentief gestaltet und verfügen überwiegend über elektrische Rollläden sowie Fliegengitter. Die großen und zahlreichen Fenster tragen zu einer angenehmen Lichtführung und einem guten Raumklima bei.

Die Ausstattung umfasst überwiegend Fliesenböden, Parkett sowie Teppichboden im Dachgeschoss. Eine offene Einbauküche bildet das Zentrum für Gemeinschaft und kulinarische Aktivitäten. Es gibt SAT-Anschluss und gute Internetverbindung, die Infrarot-Kabine im Hobbykeller bietet einen Platz für Entspannung und Wellness.

Zu den Außenbereichen zählen eine nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie ein überdachter Freisitz, die vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien ermöglichen. Die Außenanlage ist eingefriedet und mittlerweile gut eingewachsen – das schafft Privatsphäre und ein ansprechendes Gesamtbild.

Eine großzügige, direkt am Haus angebaute Einzelgarage mit elektrischem Tor sowie direktem Ausgang zum Garten gewährleistet komfortables Parken und zusätzlichen Stauraum. Die Außenkellertreppe ermöglicht einen funktionalen Zugang zum Keller und sorgt so für eine effiziente Raumnutzung.

Insgesamt steht das Haus für eine gepflegte und normal ausgestattete Immobilie, die mit vielfältigen Details überzeugt und sowohl flexible Wohnlösungen als auch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zulässt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin – entdecken Sie vor Ort die Vorteile dieser Immobilie und prüfen Sie, ob sie zu Ihren Vorstellungen passt.

**Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf**

## Ausstattung und Details

- Massivhaus
- 2-fach isolierverglaste Holz-Fenster, teilweise bodentief und überwiegend mit elektr. Rollos  
und Fliegengittern, Verglasung überwiegend aus 2004 erneuert
- Ölzentralheizung aus 2004 mit Außenerdtank 6.000 L als Fußbodenheizung +  
Unterstützung  
mit Heizkörpern
- Solarmodule zur Warmwasser-Unterstützung
- Kachelofen im Wohnbereich
- überwiegend Fliesenböden, Parkettböden und im Dachgeschoss Teppichböden
- SAT-Anlage
- Infrarot-Kabine im Hobbykeller
- Außenkellertreppe
- Südterrasse und überdachter Freisitz mit elektrischer Markise und elektrischer  
Beschattung
- übergroße direkt angebaute Einzelgarage mit elektrischem Tor und Ausgang zum  
Garten
- offene Einbauküche
- eingefriedete und zwischenzeitlich gut eingewachsene Außenanlage

**Objektnummer: 26269004 - 90518 Altdorf**

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in zentraler und ruhiger Wohnlage von Altdorf, kurze Wege ins Zentrum als auch zum Bahnhof und einer hervorragenden Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

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: 26269004 - 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 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: 26269004 - 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)