

**Altdorf**

# Betreutes Wohnen - Wohnung in der Diakoniestation Haus Waldenstein in Altdorf

**Objektnummer: 26269009**



**KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 26269009 - 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: 26269009 - 90518 Altdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26269009	Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnfläche	ca. 54,87 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1997		
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26269009 - 90518 Altdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.04.2028	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26269009 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269009 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269009 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269009 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269009 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269009 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269009 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269009 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie

A promotional graphic for real estate valuation. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Behind it, a tablet and a smaller smartphone show a real estate valuation interface with various data points and charts. The background is a dark blue gradient.

**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: 26269009 - 90518 Altdorf

## Die Immobilie



**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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

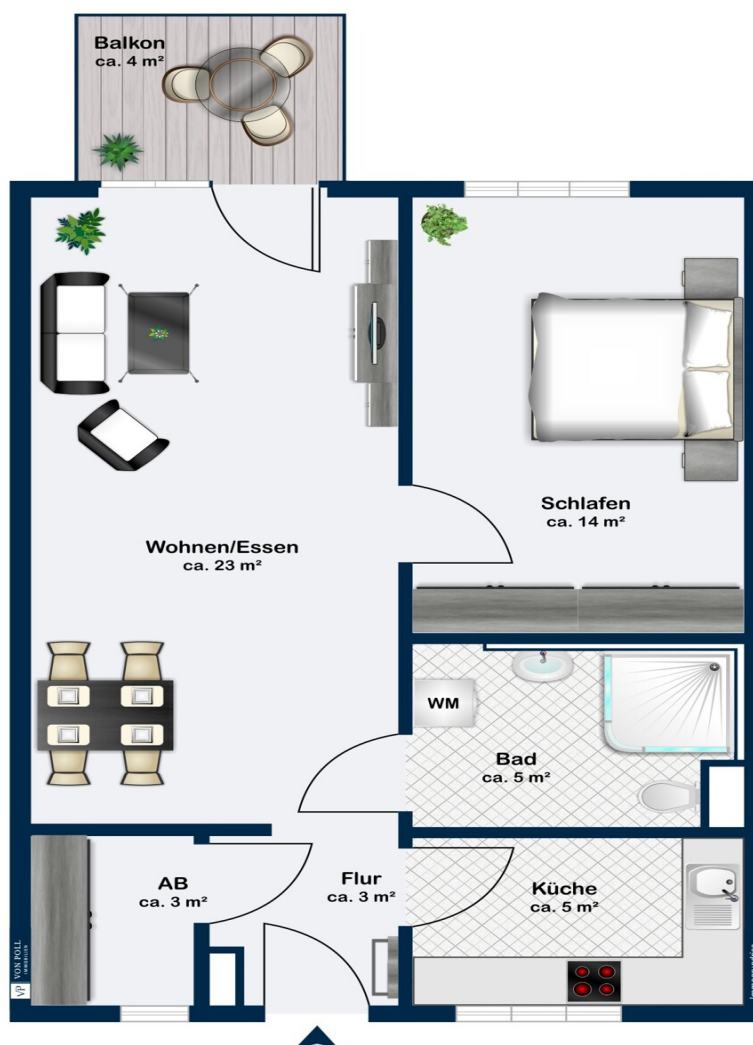
T.: 09187 - 92 83 01 0

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: 26269009 - 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: 26269009 - 90518 Altdorf**

## Ein erster Eindruck

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG des Betreuten Wohnen - Hauses der Diakoniestation "Haus Waldenstein" mit gesamt 83 Appartements auf Erbpacht.

Zur Ausstattung jeder Wohnung gehört ein Notrufsystem mit Notfallknopf für den Fall, dass der Bewohner Hilfe benötigt. Für jedes Apartment steht ein eigenes Kellerabteil als Stauraum zur Verfügung,

Die Gemeinschaftsbereiche mit bequemen Sitzgelegenheiten, z.B. in der gut ausgestatteten Bibliothek oder in der gemütlichen Cafeteria sind ideale Treffpunkte, um mit anderen Bewohnern zusammen zu sein und zu plaudern oder sich auszutauschen. Auch der ruhige atriumartig angelegte Garten lädt im Sommer zum Verweilen ein.

Mehr zum Haus Waldenstein auf der Homepage: [www.zds-aldorf.de/diakoniestation-aldorf](http://www.zds-aldorf.de/diakoniestation-aldorf)

Es gibt typisch für Betreutes Wohnen einen Servicevertrag, hier mit der Diakonie, über Grund- Wahl- und Vermittlungsleistungen, welchen die Bewohner des Appartements abschließen müssen.

Weiteres zu den Kosten für die jeweiligen Bewohner/Mieter des Appartements, sowie Eigentümer mit der Hausverwaltung und Erbpachtzins gerne auf Anfrage.

FAZIT: Solide Kapitalanlage (ca. 3,7% Rendite) mit Weitblick direkt vor der Haustür in einem gut geführtem Betreuten Wohnen.

**Objektnummer: 26269009 - 90518 Altdorf**

## Ausstattung und Details

- \* Praktischer Grundriss für Betreutes Wohnen
- \* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilw. mit elektrischen Rollos
- \* Gaszentralheizung
- \* Kabel-TV
- \* Fliesen in Flur, Küchenbereich und Bädern, Wohnbereich mit hochwertigem Vinylboden aus 2020
- \* Barrierefreies Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und WM-Anschluss
- \* Küche mit Einbauküche
- \* Balkon nach Süden orientiert
- \* Waschküche mit WM und WT im Münzbetrieb mit Trockenraum
- \* eigenes Kellerabteil
- \* Gemeinschaftsflächen im Garten und in der Service-Einrichtung

**Objektnummer: 26269009 - 90518 Altdorf**

## Alles zum Standort

Das Haus Waldenstein befindet sich in zentraler Wohnlage in kurzer Entfernung zur Innenstadt, sowie zu Bäcker und Metzger.

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: 26269009 - 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: 26269009 - 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)