Altdorf

3-Zimmer-ETW im 3-FH mit großem Balkon und tollem Ausblick ins Grüne in Altdorf-OT Nähe S-Bahnhof

Objektnummer: 23269019

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23269019 - 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: 23269019 - 90518 Altdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	23269019
Wohnfläche	ca. 85 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	28.03.2024
Etage	1
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Kamin, Balkon

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	15.05.2024
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	125.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09187 - 92 83 01 0

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/nuernberger-land

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.

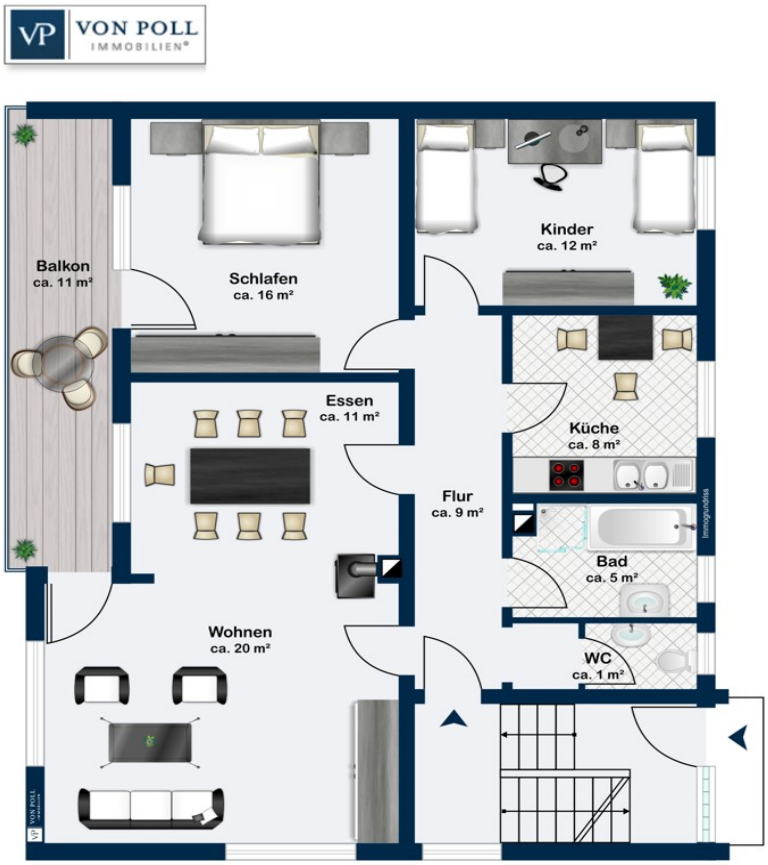
www.von-poll.com

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23269019 - 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: 23269019 - 90518 Altdorf

Ein erster Eindruck

Die 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Stellplatz in einem 3-Familienhaus in Ortsrandlage von Ludersheim hat einen herrlichem Ausblick über Wiesen und Felder. Die Waldrandlage lädt fußläufig zu schönen Spaziergängen ein. Die Wohnung befindet sich im 1. OG und ist praktisch zugeschnitten. Von einem Eingangsflur gelangt man in sämtliche Wohn- und Schlafräume. Balkonzugang gibt es vom Wohnzimmer und auch vom Schlafzimmer. Im Wohnzimmer sorgt ein Schwedenofen für zusätzliche wohlige Ofenwärme. Das Bad hat Dusche und Badewanne. Bad und separates WC haben jeweils Fenster. Der Zuschnitt der Zimmer ist für die Wohnungsgröße hervorragend gewählt. Stauraum steht im großzügigen abgemauerten Kellerraum mit 2 Fenster und Heizkörper ausreichend zur Verfügung. Die eigene Waschmaschine und auch ein Trockner haben Platz im gemeinschaftlichen Waschmaschinenraum. Der Vorgarten ist neu angelegt und kann von der Gemeinschaft genutzt werden. Den eigenen PKW kann man bequem auf dem direkt am Grundstück gelegenen KFZ-Stellplatz abstellen. Der Übergabetermin dieser Immobilie ist kurzfristig möglich. Die Wohnung ist nutzbar und kann mit wenigen Handgriffen schnell schönheitsrepariert und auf Vordermann gebracht werden. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin! Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Ausstattung und Details

- Ölzentralheizung
- Schallschutz-Kunststoff-Isolierglasfenster aus 2010 mit Rollos
- Fliesen, Laminat, Vinylböden (renovierungsbedürftig)
- Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, WB, WC separat mit Fenster
- großer Südbalkon
- SAT-Anlage
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- großzügiger Kellerraum mit Fenster
- eigener KFZ-Stellplatz vor dem Haus

Objektnummer: 23269019 - 90518 Altdorf

Alles zum Standort

Ludersheim ist ein Ortsteil der Stadt Altdorf bei Nürnberg im Landkreis Nürnberger Land (Mittelfranken, Bayern) und liegt ca. 2,5 km westlich vom Hauptort Altdorf entfernt. Ludersheim liegt an der Bahnstrecke Feucht–Altdorf. In Ludersheim befindet sich ein Bahnhof der Linie S 2 Roth–Nürnberg–Altdorf in 5 Gehminuten Entfernung. im nahegelegenen Winkelhaid ist der Einkauf quasi um die Ecke - 2 Fahrminuten. Die ehem. Universitätsstadt Altdorf 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: 23269019 - 90518 Altdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2024. Endenergiebedarf beträgt 125.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23269019 - 90518 Altdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com