Altdorf / Oberwellitzleithen

Raumwunder-Einfamilienhaus mit herrlichem Ausblick auf großem Grundstück in Altdorf-OT

Objektnummer: 24269004

KAUFPREIS: 750.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 365 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 2.152 m²

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

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

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Auf einen Blick

Objektnummer	24269004
Wohnfläche	ca. 365 m²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	750.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	06.03.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	144.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Die Immobilie

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Grundrisse

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Ein erster Eindruck

Liebe auf den ersten Blick gibt es nicht nur unter Menschen ! Dieses sehr gepflegte und überwiegend renovierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungsbereich besticht durch seine interessante Raumaufteilung, sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für das Paar oder auch die größere Familie. Das Haus ist mit seinen ca. 365 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen ist ein Raumwunder Innen wie Außen und bietet überdies im Spitzboden (derzeit Zugang über Einschubtreppe) noch weitere zu Wohnzwecken nutzbare Räumlichkeiten. Im Erdgeschoss-Bereich, welcher von der Rückseite des Hauses zu erreichen ist , befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung mit großem Wohn-Essbereich und offener Küche. 2 Schlafzimmer jeweils mit Ankleidebereichen, helles "Wintergartenflair" mit Kaminofen und tollen Ausblicken in die umliegende Landschaft und großer Südbalkon. Das Untergeschoss quasi als 2. Wohnung bietet über einen separaten Eingang an der Ostseite des Hauses eine 3-ZImmer-Wohnung mit Ausgang zur XXL-Südterrasse vom Wohnzimmer. Im Untergeschoß findet man neben den Wohnräumen die Waschküche, sowie den Heizungskeller mit Öltankraum. Weitere Nutzflächen bieten die Nebengebäude im Nordgartenbereich. Die Außenanlage zeigt sich von einer sehr gepflegten Seite mit einem hochwertig gepflasterten Zufahrtsbereich, welcher sich zum Hauseingang fortführt. Die Südterrasse mit Pool- und Whirlpool, der große überwiegend mit Rasen angepflanzte Südgarten, der Steingarten im Nordgarten, sowie diverse Sträucher und Randbepflanzungen runden den Gartenbereich gelungen ab. Die 3-Fach-Garage samt Einfahrtsbereich bieten genügend Platz für bis zu 5 Fahrzeuge auf dem Grundstück. In diesem Haus verbindet sich hohe Lebensqualität mit modernem Wohnkomfort. Der Übergabetermin dieser Immobilie erfolgt nach Vereinbarung. 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: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Ausstattung und Details

- Massivbau in Ziegelbauweise
- Kunststotffisolierglasfenster, teilw. 3-fach verglast,
teilw. noch Holzisolierglasfenster
- moderne Ölzentralheizung (Vaillant) mit Solarunterstützung
zur Wärmeaufbereitung und Warmwasser auch für Pool
- Photovoltaik-Anlage
- Pelletsofen (MCZ) im Wohnbereich
- überwiegend neuwertige hochwertige Böden (Vinyl, Fliesen, Marmorfliesen)
- Kaminzimmer mit komplett öffenbarer verglaster Südfront
- Klimatisierung von Schlafzimmer und Kaminzimmerbereich
- offene hochwertige Einbauküche (Schüller) mit sämtlichen
Elektrogeräten samt Inselherd und Dampfbackofen und -garer
- aufwendig angelegte Außenanlage mit Einfriedung und Sichtschutz
- Gewächshaus mit Strom und Wasser, Gartenhaus mit Strom und
Geräteschuppen mit Strom im nördlichen Gartenbereich
- Südterrasse mit Schwimmspa (Pool und Whirlpool von Armstrak)
- Einfahrtstor mit elektr. Tornantrieb (Somfy)
- 3 Garagen - 2 mit elektr. Segmenttoren, 1 Garage mit Wallbox
für Elektro-Auto
- uvm.

Objektnummer: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Alles zum Standort

Das Haus liegt kurz vor dem Ende einer Sackgasse im Altdorfer Ortsteil Oberwellitzleithen unweit der Autobahn. Oberwellitzleithen ist ein Gemeindeteil der Stadt Altdorf bei Nürnberg im Landkreis Nürnberger Land. Das kleine Dorf mit ca. 100 Einwohnern liegt am Fuße des Hegnenberges sowie westlich von Unterwellitzleithen. Ringsum sind Felder, Wiesen und Wälder, sowie die A6, an der ein Industrie- und Gewerbepark errichtet wurde. 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) in Altdorf gelangt man mit dem Bus oder Fahrrad. 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: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 144.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24269004 - 90518 Altdorf / Oberwellitzleithen

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