Altdorf

Gepflegtes Einfamilienhaus mit 2 Garagenstellplätzen in ruhiger bevorzugter Altdorf-Wohnlage

Objektnummer: 24269025

KAUFPREIS: 590.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 159 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 625 m^2

Objektnummer: 24269025 - 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: 24269025 - 90518 Altdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24269025
Wohnfläche	ca. 159 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	04.11.2025
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.10.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	137.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

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

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

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

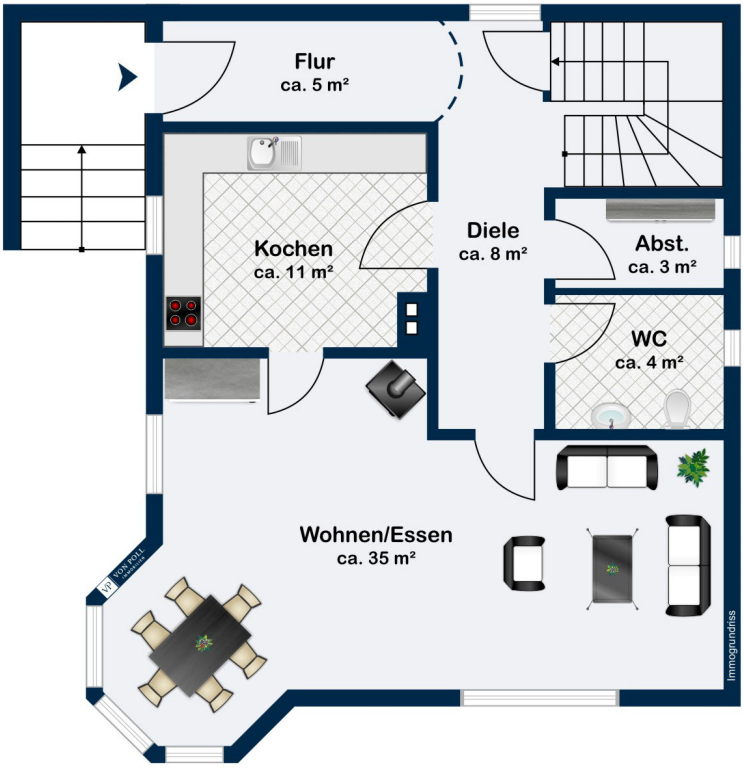
www.von-poll.com/finanzieren

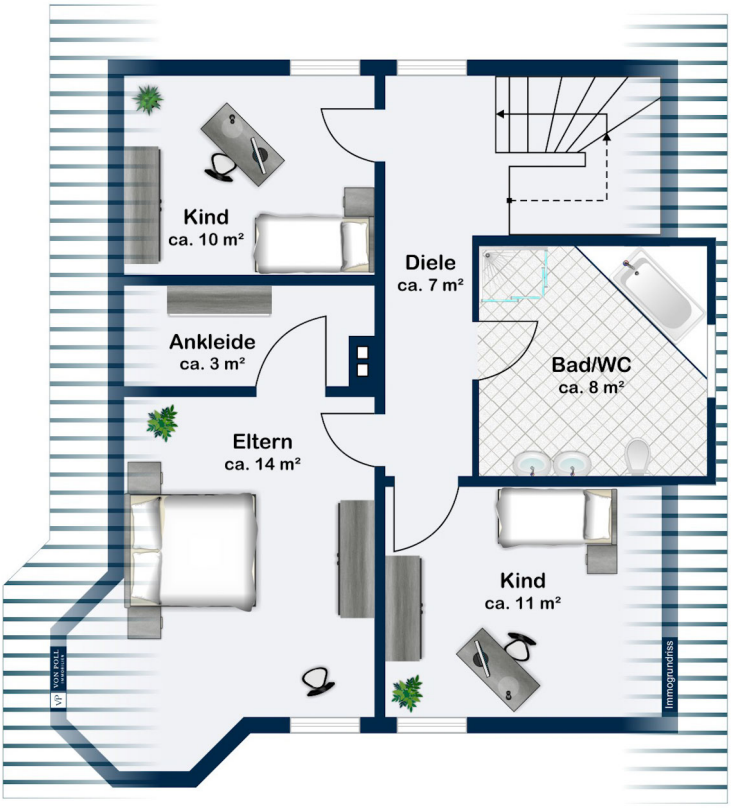
Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

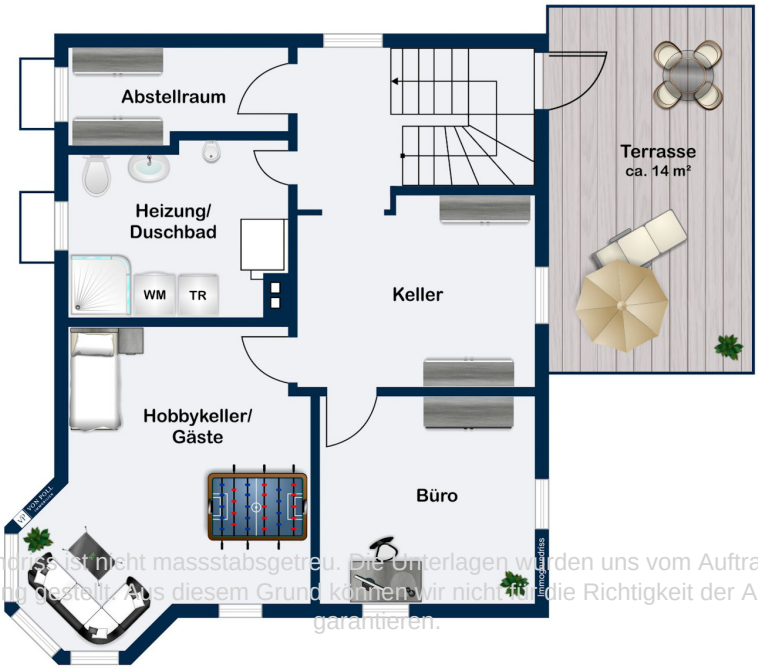
Die Immobilie

Objektnummer: 24269025 - 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: 24269025 - 90518 Altdorf

Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360° - Tour:
https://tour.ogulo.com/OAkT

Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um gepflegtes in gesunder Ziegelbauweise gebautes Massivhaus in ruhiger und zurückversetzter Altdorf-Wohnlage.

Das Haus ist mit seinen ca. 159 m² Wohnfläche im EG und DG sehr gut aufgeteilt.

Über einen großzügigen Eingangsbereich gelangt man in den Flur mit Gäste-WC und Zugang zu Küche, einem Abstellraum/Speis, sowie dem Wohnzimmer mit Essbereich im Runderker.
Das Dachgeschoss erschließt sich über eine massive Treppe. Dort erreicht man über den Flur die beiden Kinderzimmer, sowie das Schlafzimmer mit Ankleide und das großzügige Badezimmer. Spitzbodenzugang ist über eine Einschubtreppe im Flur möglich.

Im Untergeschoß gibt es neben einem Abstellraum/Vorratskeller, dem Heizungskeller mit Waschküche, Dusche, WC und WB, einem Lagerkeller, auch noch einen hellen zu Wohnzwecken nutzbaren Hobbyraum/Gästezimmer/ 3. Kinderzimmer, sowie das ebenso helle und auch beheizte Bürozimmer. Im Zwischenpodest zum EG erreicht man über einen 2. Zugang den Garten mit der Terrasse im Nordwesten.

Die neben dem Grundstückseingang befindliche Doppelgarage ist hintereinander angeordnet und mit einem automatischen Segmenttor ausgestattet. Der Garten ist überwiegend sichtgeschützt eingewachsen und bietet im nordwestlichen Bereich genügend Platz zum Verweilen im Freien.

Das Grundstück wird noch neu eingemessen aufgrund einer Teilung und wird voraussichtlich bei ca. 625 m² im Vermessungsergebnis liegen. Näheres dazu gerne vor Ort bei der Besichtigung.

In diesem Haus lässt es sich aufgrund der zentralen und doch ruhigen Lage in Altdorf sicher sehr gut Leben.

Der Übergabetermin dieser Immobilie kann kurzfristig erfolgen. Die vorhandene PV-Anlage bringt eine monatliche Vergütung von ca. EUR 270,00.

Überzeugen Sie sich daher selbst 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: 24269025 - 90518 Altdorf

Ausstattung und Details

• Bewährte Ziegelbauweise
• Gaszentralheizung
• Photovoltaik-Anlage mit 8,575 KWp Nennleistung aus 2011
• Kaminofen im Wohnbereich der auch noch weiterbetrieben werden darf
• Kunststoffisolierglasfenster mit Rollos, seit 2016 mit neuer Wärmeschutzverglasung
• Fliesen in den Bädern, Küche und im Untergeschoss
• Kanadischer Ahornparkettboden (2004) in den Fluren, sowie in den Wohn- und Schlafräumen
• Massive Treppe ins UG und DG mit Juramarmor
• Bad im DG mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken aus 2005
• Bad im UG mit Dusche, WC, Waschbecken und Urinal
• Gäste-WC im EG mit WC, Urinal und Waschbecken
• sichtgeschützt eingewachsener Garten
• Terrasse EG mit ca. 14 m²
• heller Hobbykeller als Gästebereich nutzbar
• Doppelgarage (hintereinander angeordnet) mit neuem elektr. Sektionaltor aus 2021
• SAT-Anschluss
• Glasfaserleitung vorhanden
• Zusätzlicher Lagerraum in EG (ca. 22 m²) und UG an der Westseite im Anbau
uvm. auf Anfrage

Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in zentraler und ruhiger zurückversetzter 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: 24269025 - 90518 Altdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 137.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
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: 24269025 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com