

Altdorf

3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung mit Südloggia in Altdorf

Objektnummer: 26269013



KAUFPREIS: 208.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26269013	Kaufpreis	208.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77 m ²	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1967	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	32.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.01.2029	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26269013 - 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

Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/nuernberger-land

Objektnummer: 26269013 - 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: 26269013 - 90518 Altdorf

Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie direkt zum 360 Grad Rundgang:

<https://tour.ogulo.com/W5QU>

Ein ruhiger, aufgeräumter Charakter prägt diese Hochparterrewohnung von 1967. Sie wirkt gepflegt, angenehm hell und ganz ohne große Geste überzeugend: drei Zimmer, ein Tageslichtbad, eine eigene Küche und ein großer Loggia-Balkon ergeben ein Zuhause mit verlässlichem Rhythmus. Das Hochparterre schafft dabei eine schöne Balance aus bequemer Erreichbarkeit und wohltuendem Abstand zur Umgebung.

Die Wohnräume sind hell und gut proportioniert. Laminat zieht sich durch die Zimmer und gibt ihnen eine einheitliche, wohnliche Basis. Die Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 2000 und sind mit Rollos ausgestattet, ein praktisches Detail für Tageslicht, Sichtschutz und die ruhigeren Stunden am Abend. Der große Loggia-Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und bringt eine geschützte Freiluftzone in den Alltag, nutzbar vom ersten Kaffee bis zum späten Lesen im Sommer.

Die Küche ist mit einer Einbauküche versehen und mit einem pflegeleichten PVC-Boden ausgestattet. Sie bleibt eigenständig genug, um den Wohnbereich klar zu entlasten, und nah genug am täglichen Leben, um selbstverständlich eingebunden zu sein. Das Tageslichtbad ist gefliest und klassisch ausgestattet mit Wanne, WC und Waschbecken. Hier zählt nicht die Inszenierung, sondern die solide, helle Nutzbarkeit, die im Alltag Bestand hat.

Auch das Haus selbst zeigt an den entscheidenden Stellen Substanz. Die fernwärmebasierte Zentralheizung arbeitet mit einer Übergabestation aus dem Jahr 2007, die Fassade erhielt 2008 einen Vollwärmeschutz. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie die Mitnutzung der Waschküche. Kabel-TV, V-DSL und Mobilfunkanbindung sind vorhanden. Mit dem Eigentum ist außerdem ein Anteil am insgesamt 16.595 Quadratmeter großen Gesamtgrundstück verbunden; Gartenpflege und TV-Gebühr werden anteilig über das Hausgeld getragen. Als Eigentümer ist man zugleich Mitglied der Genossenschaft der Nahwärmeversorgung, was die Wärmeversorgung organisatorisch in der Hausgemeinschaft verankert.

So entsteht ein klar gefasstes Wohnbild: nicht laut, nicht überzeichnet, sondern solide, hell und angenehm alltagstauglich. Eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit guter Basis, geschütztem Außenplatz und jenen praktischen Details, die man nach kurzer Zeit nicht mehr missen möchte.

Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

Ausstattung und Details

- * **Praktisch geschnittener 3-Zimmer-Grundriss**
- * **2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster (2000) mit Rollos**
- * **Fernwärmeheizung (neue Übergabestation aus 2007)**
- * **Fassade mit Vollwärmeschutz aus 2008**
- * **Kabel-TV, V-DSL, Mobil**
- * **Fliesen im Bad, Küche mit PVC Boden, sonst Laminatboden**
- * **Tageslicht-Bad mit Wanne, WC und Waschbecken**
- * **helle Zimmer**
- * **Küche mit Einbauküche**
- * **großer Loggia-Balkon**
- * **Kellerabteil**
- * **Waschküche**
- * **Zur Wohnung gehören noch 64,75/10.000 am Gesamtgrundstück mit 16.595 m²**
- * **Deswegen gehören im Hausgeld anteilig Gartenpflegekosten und TV-Gebühr**
- * **Als Eigentümer wird man Genossenschaftsmitglied in der Nahwärmeversorgung**

Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

Alles zum Standort

Altdorf bei Nürnberg besticht als charmante Kleinstadt mit rund 15.000 Einwohnern durch ihre familienfreundliche Atmosphäre und eine ausgewogene Infrastruktur. Die Nähe zum wirtschaftsstarken Nürnberg bietet vielfältige Arbeitsmöglichkeiten, während die ruhige, grüne Umgebung ein behagliches Wohnumfeld schafft. Mit einem stabilen Immobilienmarkt im mittleren bis gehobenen Segment und moderaten Preisen im Vergleich zu den Metropolen der Region, präsentiert sich Altdorf als idealer Ort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Lebensqualität und eine nachhaltige Wertentwicklung legen.

Die Stadt überzeugt durch eine harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Besonders Familien schätzen hier die überschaubare Größe und das Gefühl einer lebendigen Gemeinschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die ruhigen Wohnviertel laden zu entspannten Spaziergängen ein und bieten zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustür. So sind mehrere Spielplätze bereits in nur ein bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, während Sportanlagen und die renommierte Klaus-Wolfermann-Halle in etwa fünf bis sieben Minuten zum aktiven Freizeitvergnügen einladen. Für kulturelle und gemeinschaftliche Begegnungen sorgen der Stadtgarten Rosenau sowie der Kulturtreff am Baudergraben, die in rund zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Das Bildungsangebot in Altdorf ist für Familien besonders attraktiv: Kindergärten wie die „Regenbogenkinder“ und der AWO Kinderhort „Geistesblitz“ liegen in nur vier bis sechs Minuten Fußweg, während die Grundschulen in etwa sechs Minuten erreichbar sind. Weiterführende Schulen, darunter das Leibniz-Gymnasium, sind ebenfalls gut angebunden und fördern eine umfassende schulische Entwicklung. Die Nähe zu mehreren Ärzten, Apotheken und dem Kreiskrankenhaus, das in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist, sorgt für ein hohes Maß an Sicherheit und Gesundheitsschutz. Ergänzt wird dies durch eine solide Nahversorgung mit Supermärkten und Fachgeschäften, die in sieben bis siebzehn Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in drei bis fünf Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Altdorf in etwa 15 Minuten zu Fuß ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. So sind sowohl der Weg zur Arbeit als auch zu Freizeitaktivitäten optimal gestaltet.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut vernetztes Umfeld suchen, bietet Altdorf bei Nürnberg eine ideale Kombination aus Lebensqualität, Bildungschancen und Freizeitwert – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26269013 - 90518 Altdorf

Sonstige Angaben

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: 26269013 - 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