

Altdorf / Schleifmühle

## 3-4-Zimmer-Maisonette-ETW mit Loggia und Garage in Altdorf-OT - Schön und Groß muss nicht teuer sein

Property ID: 26269002



PURCHASE PRICE: 305.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 26269002   |
| Living Space         | ca. 109 m² |
| Available from       | 01.04.2026 |
| Floor                | 2          |
| Rooms                | 3          |
| Bathrooms            | 2          |
| Year of construction | 1995       |
| Type of parking      | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 305.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption                             | 117.30 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 15.01.2029      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1995                           |

Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## The property



Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## The property



Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## The property



Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## The property



Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## The property



Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## The property



Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## The property



Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## The property



## 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



Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## The property



## 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](mailto:nuernberger-land@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)



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.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

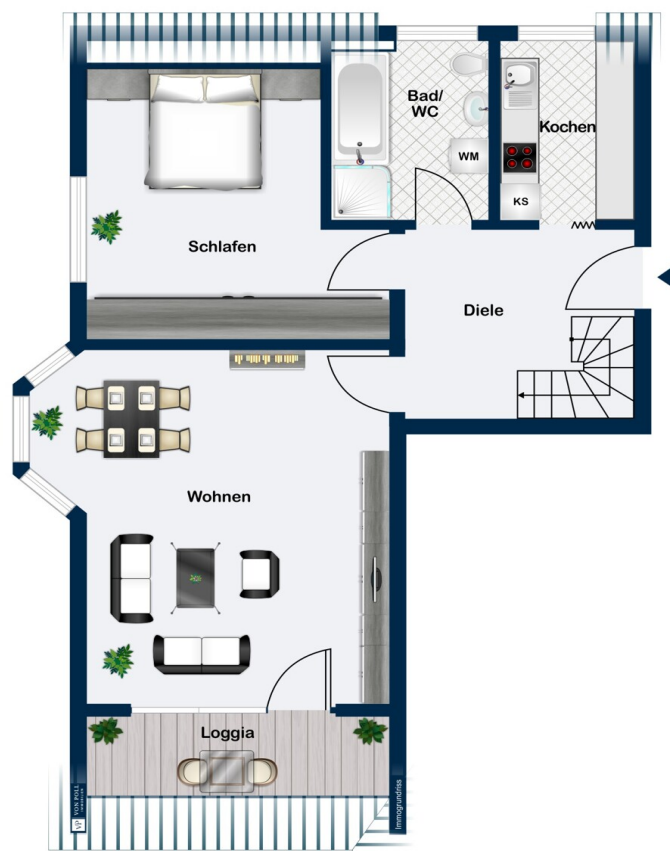
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

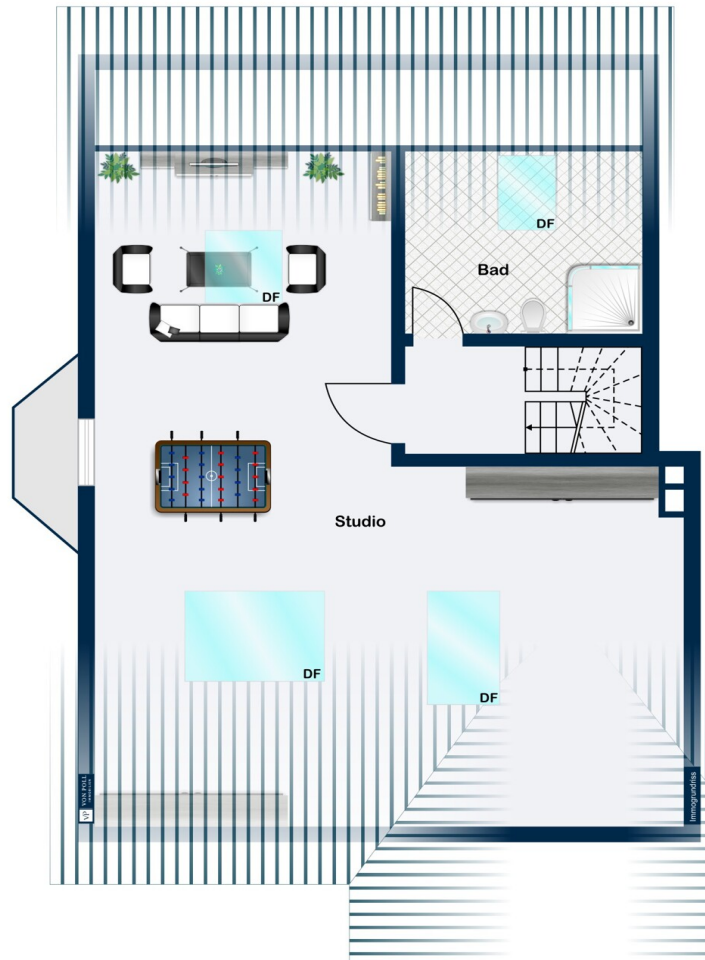
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## A first impression

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein ausgewogenes Zusammenspiel zwischen Komfort und Funktionalität. Das Baujahr 1995 sorgt immer noch für zeitgemäßen Wohnstandard. Die Immobilie präsentiert sich in einem guten Zustand.

Beim Betreten der Wohnung im 1. OG. überzeugt der praktisch geschnittene Grundriss, der mit 3 bis 4 Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf 2 Ebenen eröffnet. Zwei Badezimmer sorgen für Flexibilität im Alltag: Das Tageslicht-Bad ist mit einer Badewanne, separater Dusche, WC, Waschbecken sowie einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet. Für zusätzlichen Komfort steht im Dachgeschoss ein weiteres Duschbad mit Fenster zur Verfügung. Im Dachgeschoss kann das große Studiozimmer auch zu einem 2. Zimmer geteilt werden.

Die zahlreichen Fenster, teils bodentief, sorgen für angenehme Lichtverhältnisse in der ganzen Wohnung. Die Böden sind dem jeweiligen Nutzungsbereich entsprechend gestaltet: In Schlafzimmer, Küche und Bädern sind pflegeleichte Fliesen verlegt, während im Dachgeschoss ein Laminatboden für wohnliche Atmosphäre sorgt. Im Wohnbereich unterstreicht ein Spezial-Spachtelboden das individuelle Ambiente dieser Wohnung.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und Bestandteil der Wohnung. Vom Wohn-Essbereich aus eröffnet sich Ihnen ein direkter Zugang zur Dach-Loggia, die nach Süd-Westen ausgerichtet ist. Eine Markise spendet an sonnigen Tagen den gewünschten Schatten und erweitert das Wohngefühl nach außen. So lässt sich der Feierabend mit Blick ins Freie genießen – unabhängig von der Wetterlage.

Zum weiteren Ausstattungsumfang zählen Kabel-TV für eine moderne Mediennutzung sowie ein großes Kellerabteil, das wertvollen Stauraum bietet. Die Einzelgarage, die sich unmittelbar vor dem Haus befindet, schafft bequeme Parkmöglichkeiten und schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen.

Die Maisonettewohnung eignet sich dank ihres ansprechenden Zuschnitts und ihrer Ausstattung sowohl für Einzelpersonen als auch für Paare und kleine Familien, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Das gesamte Anwesen wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. In den alltäglichen Belangen leistet ein Hausmeister-Service wertvolle Dienste bei der Pflege

des  
Gemeinschaftseigentums und der Außenanlage.

Die Hauseigentümergeinschaft beinhaltet 7 Wohnungen samt der Garagen und Stellplätze.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und wird zum 01.04.2026 bezugsfrei.

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.

Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## Details of amenities

- \* Praktisch geschnittener Maisonette-Grundriss
- \* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilw. bodentief mit Rollos
- \* Ölzentralheizung
- \* Sat-TV, V-DSL
- \* Fliesen in Schlafzimmer, Küche und Bädern, sonst im Spitzboden Laminatboden und "Spezial-Spachtelboden" im Wohnbereich
- \* Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
- \* 2. Duschbad mit WC im Spitzboden
- \* Küche mit Einbauküche
- \* Dach-Loggia nach Süd-Westen mit Markise
- \* großes Kellerabteil
- \* Waschküche und Trockenraum
- \* Einzelgarage vor dem Haus

Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## All about the location

Die Wohnung befindet sich im Altdorfer Ortsteil Schleifmühle in von der Hauptstr. zurückversetzter Lage und kurzer Entfernung zum Hauptort Altdorf.

Die ehem. Universitätsstadt Altdorf mit ca. 15.500 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 von der Wohnung über einen gut ausgebauten Fahrradweg vom Objekt in wenigen Fahrminuten, oder über die Buslinie. 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.

Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## Other information

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26269002 - 90518 Altdorf / Schleifmühle

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)