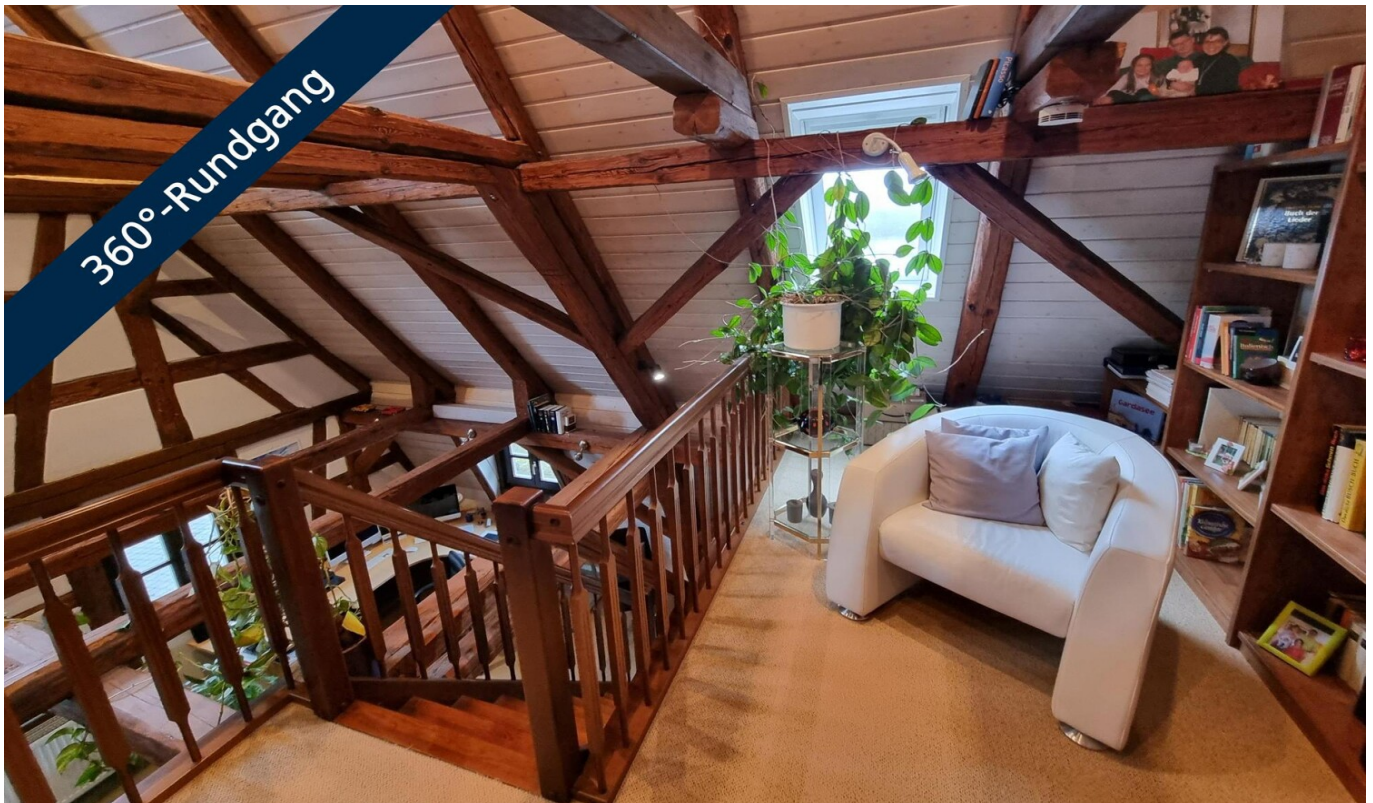


Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

Historic preservation meets modernity: Loving core renovation - feel-good atmosphere - great reason

Property ID: 25269004



PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.692 m²

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

- 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: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

At a glance

Property ID	25269004
Living Space	ca. 158 m²
Roof Type	Mansard roof
Available from	01.01.2026
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1850
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	675.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Oil		

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
FinanzierungsLösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

The property



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



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

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 | www.von-poll.com/nuernberger-land

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

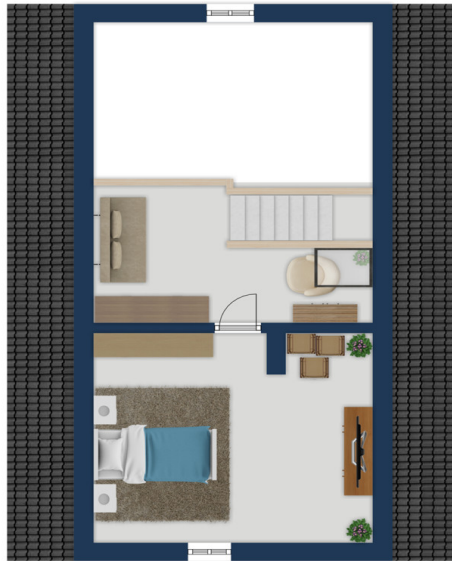
Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

A first impression

Click here for the 360-degree virtual tour: <https://tour.ogulo.com/SzN3> This unique, listed single-family home, built around 1850, offers ample space for discerning living needs across approximately 158 m² of living area. It sits on a generous plot of approximately 1692 m², offering numerous development possibilities, including the option of an additional building plot with direct access from the street. The house underwent extensive renovations between 2000 and 2003 and is in excellent condition, requiring no repairs. The classic architecture combined with modern amenities makes this property particularly attractive. The appealing floor plan features five well-proportioned rooms and two bathrooms. The high-quality fixtures and fittings provide thoughtful solutions and a high level of comfort. Both bathrooms have windows and feature classic elements. The kitchen, installed in 2020, features an open, high-quality island kitchen, significantly enhancing living comfort. The living and dining area is arranged on staggered levels, lending the space an interesting dynamic. An open fireplace provides cozy warmth on cooler days. The heating system is complemented by an oil-fired central heating system, which is implemented as underfloor heating on the ground floor. This combination guarantees a comfortable indoor climate year-round. Selected living and sleeping areas are also equipped with air conditioning, making the property ideally suited for the warmer months. The double-glazed, insulated wooden casement windows are designed in accordance with historic preservation guidelines and contribute to the stylish exterior. The secluded, mature garden on the property's edge offers not only privacy but also a relaxing oasis with a very large terrace, complete with a built-in barbecue. Multimedia needs are met with the availability of cable TV and fiber optic internet. The property also features a single garage with a window overlooking the living area, providing added convenience. In the courtyard in front of the house, you'll find an outbuilding that can be used for storage or as a workshop. This attractive detached house impresses not only with its historic architecture and recent modernizations but also with its unique location and versatile potential. It offers ample space for a family and the opportunity to customize and expand the living area. Schedule a viewing to experience the advantages of this exceptional property firsthand. Potential buyers can inquire for more information about the extensive features and other details that make this house a truly worthwhile investment.

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

Details of amenities

- * Ansprechender Grundriss
- * 2-fach-isolierverglaste Holz-Sprossenfenster gem. Denkmalschutz
- * Ölzentralheizung, im EG als Fußbodenheizung und Außenerdtank
- * Kabel-TV - Glasfaser- Internet, jedes Zimmer hat einen Kabelanschluss und einen DSL-Anschluss (auch im Nebengebäude).
- * Fliesen im kompletten EG, Küche, Bäder im Mansardgeschoss und Spitzboden mit Teppichböden
- * Tageslicht-Bad mit Waschtisch, WC und runder Wanne im Boden eingelassen mit Duscharmöglichkeit
- * 2. Bad auch mit Fenster, Wanne, WC und WB
- * Küche mit offener sehr hochwertiger Gaggenau-Insel-Einbauküche aus 2020 mit allen Einbaugeräten.
- * Wohn- und Essbereich auf versetzten Ebenen
- * offener Kamin als Grundofen
- * Klima-Anlage in einigen Wohn- und Schlafräumen
- * sehr große Terrasse mit gemauertem Grillkamin
- * Einzelgarage im Haus mit Fenster zum Wohnbereich
- * Nebengebäude im Hofbereich vor dem Haus mit Lagerraum und Werkstatt
- * sightgeschützt eingewachsener Garten in Randlage
- * Möglichkeit für einen 2. Bauplatz mit Zufahrt von der Straße aus direkt
- * uvm. auf Anfrage
- * Bezeichnung in der Denkmalliste: Ehemaliges Wohnstallhaus, eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit Mansarddach und Fachwerkgiebel, 19 Jh.

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

All about the location

Das Anwesen befindet sich im Altdorfer Ortsteil Unterwellitzleithen unweit vom Hauptort sowie auch in kurzer Entfernung zur Autobahn A6.

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.

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

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: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com