

Altdorf

Vermietete 4-Zimmer-DG-Maisonette-ETW mit Loggia, Garage und Stellplatz

Property ID: 25269024



PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m² • ROOMS: 4



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



At a glance

Property ID	25269024
Living Space	ca. 116 m ²
Floor	2
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1989
Type of parking	1 x Garage, 1 x Underground car park

Purchase Price	340.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 116 m ²
Equipment	Balcony



Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	25.09.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	94.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	С
Year of construction according to energy certificate	1989

























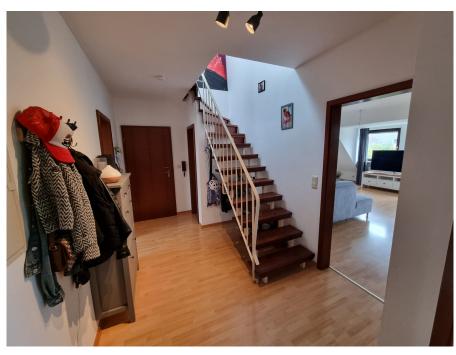


























The property





Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

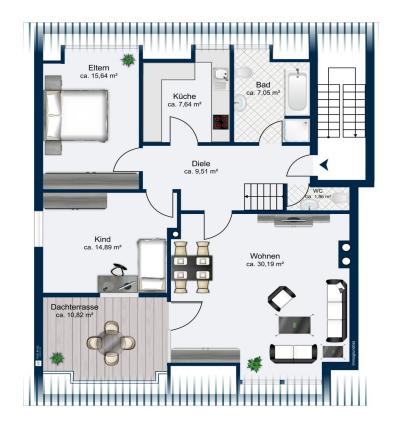
 $Kontaktieren \ Sie \ uns, \ wir \ freuen \ uns \ darauf, \ Sie \ persönlich \ und \ individuell \ zu \ beraten.$

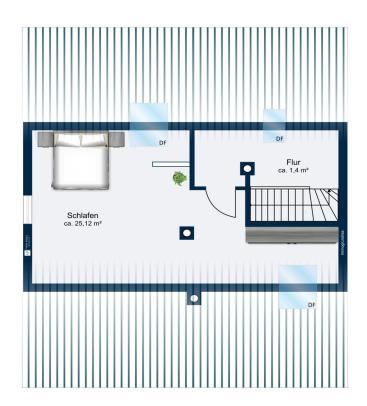
T.: 09187 - 92 83 01 0

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



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.



A first impression

Willkommen zu dieser gepflegten vermieteten Maisonette-Wohnung, die Ihnen auf ca. 116 m² Wohnfläche hohen Wohnkomfort in einer zentralen Lage bietet. Das im Jahr 1989 fertiggestellte Gebäude überzeugt durch eine ansprechende Architektur und ein zeitgemäßes Wohnkonzept. Die schöne Maisonette bietet sowohl für Paare als auch für Familien ausreichend Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Raumkonzept verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, die durch ihre durchdachte Aufteilung viel Freiraum für individuelle Gestaltung bieten. 3 Zimmer + Küche, Tageslicht-Bad und Gäste-WC auf einer Ebene und das 4. Zimmer im Spitzboden verbunden mit einer offenen Holztreppe. Die großzügige an das Wohnzimmer angeschlossene Loggia ist ein idealer Platz, um die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen.

Ein mit Fenster ausgestattetes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Für Fahrzeuge stehen sowohl ein komfortabler großer Tiefgaragenstellplatz als auch ein Stellplatz im Freien zur Verfügung. Gemeinschaftlich genutzt werden können ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller im Untergeschoss, die für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen.

Das gepflegte Gesamtbild von Haus und Wohnanlage wird durch die freundliche Nachbarschaft abgerundet. Die Lage punktet durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie eine gute Verkehrsanbindung.

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

Im monatlichen Hausgeld von 487,00 € sind sämtliche laufende Kosten, Hausverwaltung samt Instandhaltungsrücklage Für Haus und Tiefgarage enthalten.

Verschaffen Sie sich gerne selbst einen Eindruck von dieser attraktiven Maisonette-Wohnung und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Angebot näher vorstellen zu dürfen.



Details of amenities

- * 2-fach-isolierverglaste Holzfenster mit Rollos, die Dachflächenfenster aus Kunststoff wurden erst vor einigen Monaten erneuert und sind mit elektrischen Rollos ausgestattet.
- * Gas-Zentralheizung
- * Fliesen in Badezimmer und Gäste-WC
- * Laminatboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- * Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche, WC und WB, sowie Waschmaschinenanschluss
- * großer Loggia Balkon (ca. 11m²) orientiert nach Südwesten
- * großes Kellerabteil mit Fenster
- * Tiefgaragenstellplatz und Stellplatz im Freien
- * Gemeinschaftstrockenraum und Fahrradkeller im UG



All about the location

Die Wohnung befindet sich in zentraler Wohnlage in kurzer Entfernung zur Innenstadt, sowie zu Bäcker, Metzger, Ärztehaus und S-Bahn (quasi um die Ecke).

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.



Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



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