

**Altdorf**

# Rented 4-room top-floor maisonette apartment with loggia, garage and parking space

**Property ID: 25269024**



**PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf**

- 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: 25269024 - 90518 Altdorf

## At a glance

Property ID	25269024	Purchase Price	320.000 EUR
Living Space	ca. 116 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	4		
Bathrooms	1		
Year of construction	1989	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage, 1 x Underground car park	Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 116 m <sup>2</sup>
		Equipment	Balcony

Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.09.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf

## The property



Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf

## The property



Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf

## The property



Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf

## The property



Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf

## The property



Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf

## The property



Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf

## The property



Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf

## The property



Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf

## The property

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](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)



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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf

## The property



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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

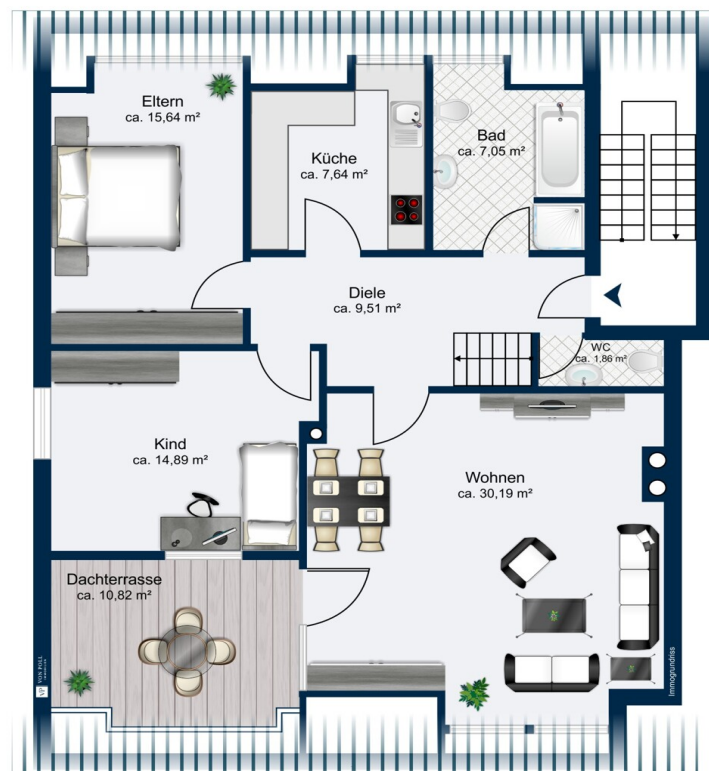
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

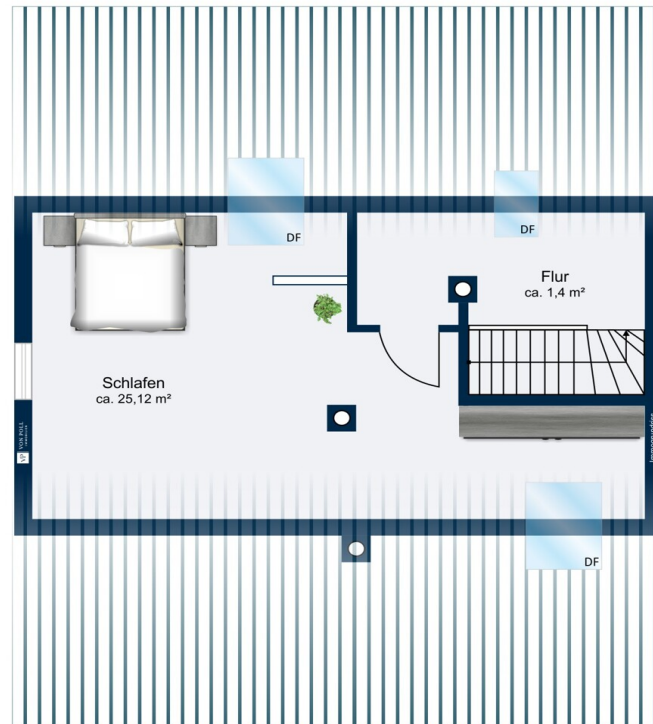
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf

## 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: 25269024 - 90518 Altdorf**

## A first impression

Welcome to this well-maintained, tenanted maisonette apartment, offering approximately 116 m<sup>2</sup> of living space and a high level of comfort in a central location. Completed in 1989, the building boasts attractive architecture and a contemporary living concept. This beautiful maisonette offers ample space and flexible usage options for both couples and families. The layout comprises four rooms, thoughtfully designed to provide plenty of scope for individual design. Three rooms, a kitchen, a bathroom with natural light, and a guest WC are located on one level, while the fourth room is situated in the attic and connected by an open wooden staircase. The spacious loggia adjoining the living room is an ideal spot to enjoy the afternoon and evening sun. A windowed cellar compartment provides additional storage space for your belongings. A large, convenient underground parking space and an additional outdoor parking space are available for your vehicles. A drying room and a bicycle storage room in the basement are also available for communal use, providing added convenience. The well-maintained overall appearance of the building and complex is complemented by the friendly neighborhood. The location boasts proximity to shopping facilities, educational institutions, and excellent transport links. The entire property is professionally managed. For everyday needs, a caretaker service provides valuable assistance with grounds maintenance, garden care, and snow removal. The monthly service charge of €487.00 covers all running costs, property management, and the maintenance reserve for the building and underground parking garage. We invite you to see this attractive maisonette apartment for yourself and arrange a personal viewing appointment. We look forward to presenting this exceptional property to you in more detail.

**Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf**

## 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. 11m<sup>2</sup>) orientiert nach Südwesten
- \* großes Kellerabteil mit Fenster
- \* Tiefgaragenstellplatz und Stellplatz im Freien
- \* Gemeinschaftstrockenraum und Fahrradkeller im UG

**Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf**

## 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.

**Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. 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.

**Property ID: 25269024 - 90518 Altdorf**

## 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)