

Altdorf

Gründerzeitadresse mit Laden/Wohnungen und großer Abendsonnenterrasse mitten in Altdorf

Property ID: 26269015



PURCHASE PRICE: 1.345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 850 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 431 m²

Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

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

Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

At a glance

Property ID	26269015
Living Space	ca. 850 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bathrooms	4
Year of construction	1898

Purchase Price	1.345.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 585 m ²
Rentable space	ca. 850 m ²
Equipment	Terrace

Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	14.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	179.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1898

Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

The property



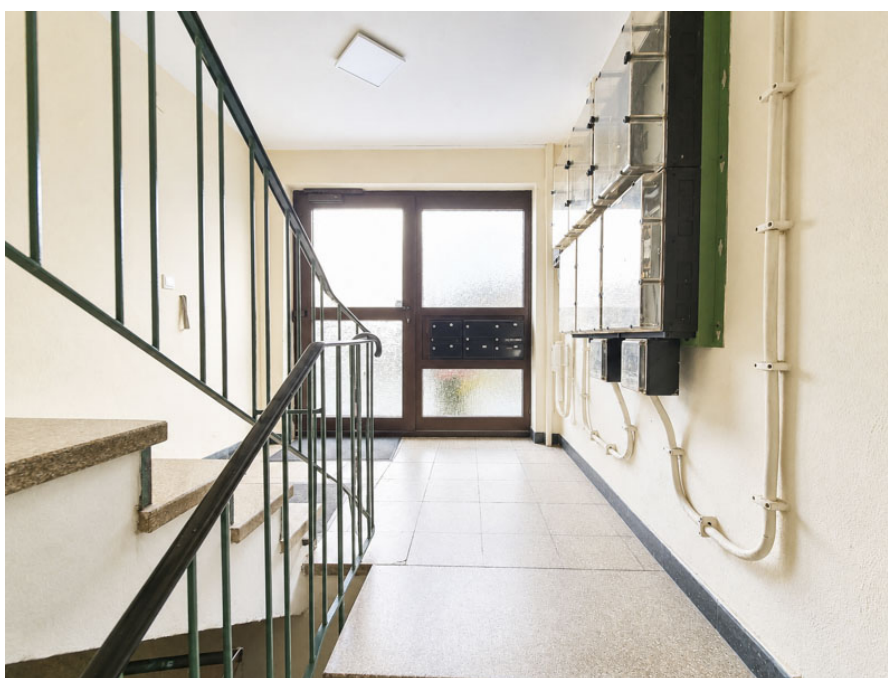
Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

The property



Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

The property



Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

The property



Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

The property



Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

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: 26269015 - 90518 Altdorf

The property



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberger-land



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



www.von-poll.com/nuernberger-land

Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

A first impression

Ein Haus mit gewachsener Präsenz, mitten im städtischen Alltag und doch mit einer erstaunlich privaten Ebene über den Dächern. Das Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1898 trägt die Ruhe eines etablierten Bestandsgebäudes in sich: solide, gepflegt, klar gegliedert und über die Jahre dort modernisiert, wo es zählt. Auf ca. 431 Quadratmetern Grundstück vereint es einen Ladenbereich im Erdgeschoss (ca. 585 m² Nutzfläche) mit drei Wohnungen (ca. 265 m² Wohnfläche) darüber, verteilt auf zwei 3-Zimmer- und eine 4-Zimmer-Wohnung.

Zur Straße zeigt sich das Gebäude mit einer hellen, klassisch gegliederten Fassade, hohen Fensterachsen und einer breiten Schaufensterfront im Erdgeschoss. Der gewerbliche Bereich im Erdgeschoss ist eigenständig versorgt, beheizt über eine Ölheizung als Warmluftheizung. Praktisch im täglichen Betrieb ist der Lastenaufzug, der vom Erdgeschoss ins Untergeschoss führt. Die Wohnbereiche werden über eine Gaszentralheizung versorgt, die 2010 erneuert wurde. Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster, renovierte Bäder und ein insgesamt gepflegter Zustand geben dem Haus eine verlässliche Grundlage, ohne ihm seinen gewachsenen Charakter zu nehmen.

Der Zugang zu den Wohnungen beginnt in einem hellen Eingangsbereich mit großem Glaselement zur Straße, schlichtem Bodenbelag und grün lackiertem Metallgeländer. Im ersten Obergeschoss öffnen sich die Wohnungen über einen ruhigen Flurbereich. Dort prägen weiß gestrichene Türen mit Glaseinsätzen, klare Wandflächen und ein kleinteilig gemusterter Boden eine unaufgeregte, fast hausgemeinschaftliche Atmosphäre. Die Aufteilung wirkt alltagstauglich und vertraut, nicht überinszeniert. Im Dachgeschoss wurde 2010 eine Wohnung neu ausgebaut, ein wichtiger Schritt, der dem oberen Bereich des Hauses zeitgemäße Wohnqualität gegeben hat. Die Bäder präsentieren sich bereits modern renoviert, zurückhaltend und ordentlich.

Über allem liegt die Dachterrasse, und sie verändert den Eindruck des Hauses spürbar. Ca. 200 Quadratmeter Fläche öffnen sich hier nach oben, mit Mittags- und Abendsonne und einem Blick in die gewachsene Nachbarschaft. Ein breiter Holzsteg führt entlang der Dachfläche, flankiert von einer hellen Brüstung, während die umliegenden Giebel und Dächer eine fast dörfliche Kulisse über der Stadt bilden. Das Dach wurde 2002 in Biberschwanz-Deckung erneuert, ein Detail, das zur Substanz und zur Anmutung des Gebäudes passt. Zugleich steht das Haus nicht unter Denkmalschutz, was seine weitere Pflege und Anpassung deutlich unkomplizierter hält.

So entsteht ein Anwesen mit zwei Gesichtern: unten sichtbar und präsent im Stadtraum,

darüber privat, wohnlich und überraschend weit. Die Mischung aus Gewerbe, drei Wohneinheiten, solider Technik und der großen Dachterrasse gibt diesem Haus eine seltene Tiefe, die man nicht auf den ersten Blick vollständig erfasst, sondern Schritt für Schritt erlebt.

Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

Details of amenities

- Ölheizung als Warmluftheizung für EG-Ladenbereich
(Energieausweis hierzu bei Besichtigung)
- Gaszentralheizung aus 2010 für 3 Wohnungen
- Lastenaufzug von EG ins UG
- ca. 200 m² Dachterrasse mit Mittags- und Abendsonne
- Dacherneuerung in Biberschwanz-Deckung 2002
- DG-Wohnung 2010 neu ausgebaut
- überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster
- Bäder in modernem bereits renoviertem Zustand
- Haus steht nicht unter Denkmalschutz
- Weiteres gerne auf Anfrage

Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

All about the location

Altdorf bei Nürnberg präsentiert sich als eine attraktive Kleinstadt mit rund 15.500 Einwohnern, die durch ihre stabile demografische Entwicklung und familien- sowie seniorenfreundliche Infrastruktur besticht. Die ruhige und sichere Lage in unmittelbarer Nähe zu Nürnberg ermöglicht eine ideale Verbindung zwischen suburbanem Wohnen und urbanem Arbeitsmarkt. Die hervorragende Anbindung an die Metropolregion Nürnberg sorgt für eine nachhaltige Nachfrage nach hochwertigen Immobilien, die durch moderate Wertsteigerungspotenziale und ein risikoarmes Investmentprofil überzeugen.

Das Stadtbild von Altdorf wird geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus traditionellem Charme und moderner Infrastruktur, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Perspektive bietet. Die kontinuierliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern, barrierefreien Wohnungen und hochwertigem Mietwohnraum unterstreicht die Stabilität des Immobilienmarktes und die langfristige Wertbeständigkeit der Objekte in dieser Region.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die das Leben in Altdorf bereichern und die Attraktivität des Standorts weiter erhöhen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten wie der Bio am Markt und der Asia-Markt zur Verfügung, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch das Ärztehaus am Krankenhaus Altdorf sowie mehrere Apotheken und das nahegelegene Kreiskrankenhaus optimal gewährleistet, was insbesondere für eine verlässliche Gesundheitsinfrastruktur spricht. Die Nähe zum Marktplatz, nur etwa zwei Minuten zu Fuß, bietet zudem eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch Pendler und Besucher bequem und flexibel mobil sind.

Auch das gastronomische Angebot überzeugt mit einer Vielzahl an stilvollen Cafés, Restaurants und Bars, die zum Verweilen und Genießen einladen. Freizeit- und Kulturangebote wie der Stadtgarten Rosenau, der Kulturtreff am Baudergraben sowie diverse Sport- und Spielmöglichkeiten schaffen eine lebendige und lebenswerte Atmosphäre, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwertet.

Für Investoren bietet Altdorf bei Nürnberg somit ein solides Fundament: Die Kombination aus stabiler Nachfrage, guter Infrastruktur und einem ausgewogenen Angebot an hochwertigen Immobilien macht diesen Standort zu einer lohnenden und sicheren Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Lage überzeugt durch ihre Balance zwischen urbaner Nähe und suburbaner Ruhe – ein Garant für langfristige Stabilität und Werterhalt.

Property ID: 26269015 - 90518 Altdorf

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: 26269015 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com