

Altdorf b. Nürnberg

Wohnen und Arbeiten mitten in Altdorf

Property ID: 26269019



PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 103 m²

Property ID: 26269019 - 90518 Altdorf b. 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: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

At a glance

Property ID	26269019
Living Space	ca. 125 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	31.08.2026
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1860

Purchase Price	398.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 76 m ²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Energy Data

Type of heating **Central heating**

Power Source **Oil**

Energy Certificate **Legally not required**

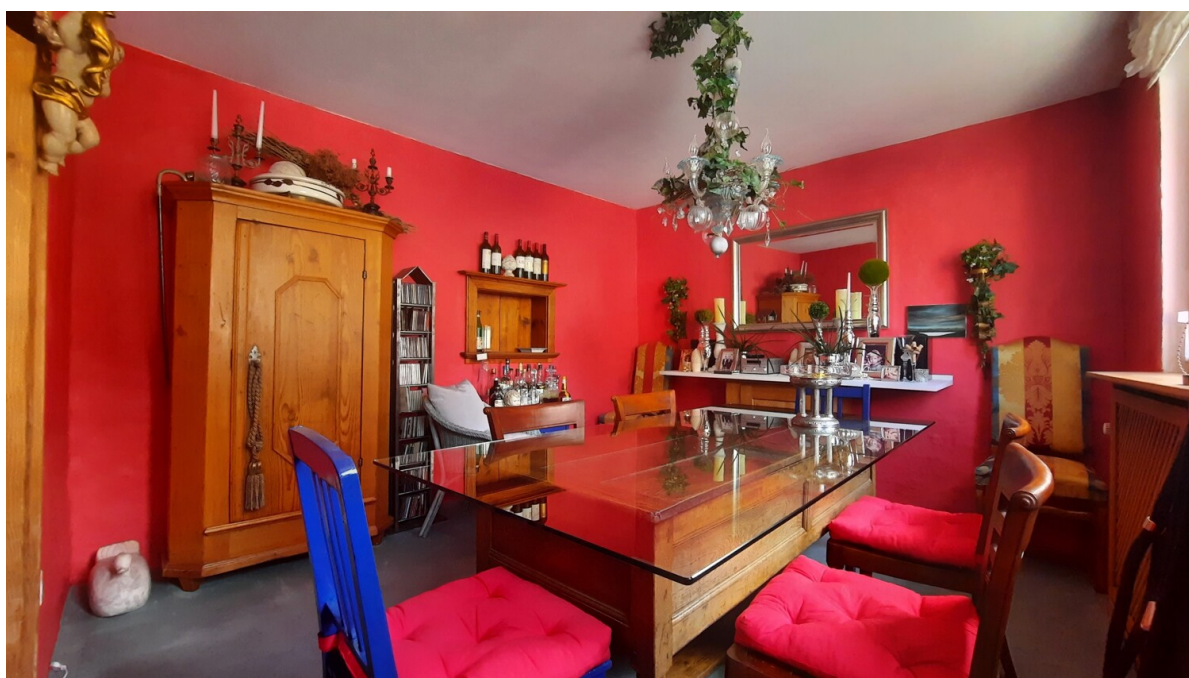
Property ID: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

The property



Property ID: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

The property



Property ID: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

The property



Property ID: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

The property



Property ID: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

The property



Property ID: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

The property



Property ID: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

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

Property ID: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/nuernberger-land

Property ID: 26269019 - 90518 Altdorf b. 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: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

A first impression

Das ca.1870 erbaute denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus als zwei-geschossiges Eckhaus mit 2 übereinanderliegenden Spitzböden wurde als Sandsteinquaderbau mit Steildach unter der Aktennummer D-5-74-112-75 im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Baudenkmal gelistet.

Das Haus besticht durch seine zentrale Lage als Eckhaus daher ist es auch als Geschäftshaus im EG mit derzeit in 2 Ladenflächen mit gesamt ca.76 m² Nutzfläche aufgeteilt, die auch als eine Fläche betrieben werden kann. Eine Ladenfläche (Nr. 1) ist vermietet.

Im 1. OG. und DG wird das Haus zu Wohnzwecken auf ca. 126 m² Wohnfläche mit 5 Zimmern, Küche, Bad, Wintergarten und Balkonbereich genutzt.

Die darüberliegenden Spitzböden (2 Ebenen) sind über eine offene Holztreppe mit Bodenluke erreichbar. Die Ausbaufähigkeit zu weiterem Wohnraum muss mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden, ebenso stattfindende Renovierungen/Veränderungen am Gebäude.

Das Haus steht vollständig auf dem Grundstück, hat also keinen weiteren Gartenbereich und auch keine KFZ-Stellplätze, jedoch über einen Anwohner-Parkausweis jede Menge Stellplätze in der direkten Umgebung.

Sollte Interesse auch zur Eigennutzung von beiden Ladenflächen bestehen, erfolgt dies ebenfalls nach Absprache auch mit dem Mieter. Die Wohnung und auch eine Ladenfläche stehen sofort zur freien Verfügung.

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: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Details of amenities

- Massivbau in Sandstein mit Biberschwanz-Steildach
 - Ölzentralheizung
 - Holzdoppelfenster, teilweise mit Rollos (DG)
- Badfenster bereits als Kunststoff-Isoglas.
- offene halbgewendelte Holztreppe ins OG und DG
 - EG mit ca. 35 m² und 41 m² Nutzfläche-Ladeneinheiten und großzügigen Schaufensterflächen
 - OG und DG mit einer 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 126 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen mit Wintergarten und Terrasse
 - 2 übereinanderliegende Spitzböden
 - kleiner Teilkeller mit den Öltanks von Außen zugänglich
 - uvm.

Property ID: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

All about the location

Das Haus liegt in Altdorf Stadtmitte in unmittelbarer Nähe zum Oberen/Unteren Markt - Kirche - Rathaus mit kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie auch dem S-Bahnhof.

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: 26269019 - 90518 Altdorf b. 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26269019 - 90518 Altdorf b. 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