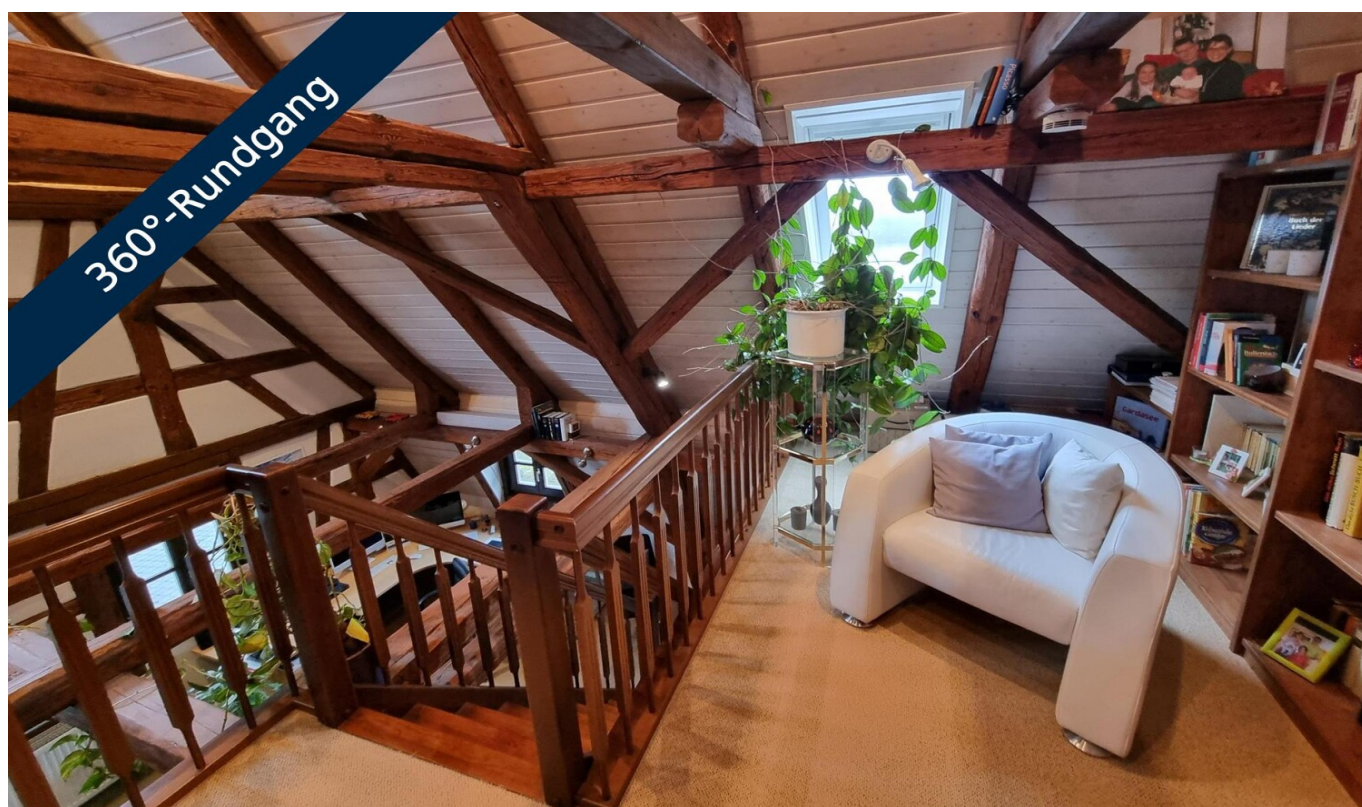


Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

La preservación histórica se une a la modernidad:  
una renovación del núcleo con mucho cariño, un  
ambiente agradable y una excelente razón

Número de propiedad: 25269004



PRECIO DE COMPRA: 675.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.692 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25269004
Superficie habitable	ca. 158 m²
Tipo de techo	Techo de mansarda
Ocupación a partir de	01.01.2026
Habitaciones	5
Baños	2
Año de construcción	1850
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	675.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea

Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Aceite		



Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad



**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





Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad



**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)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propiedad



### 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](mailto:nuernberger-land@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

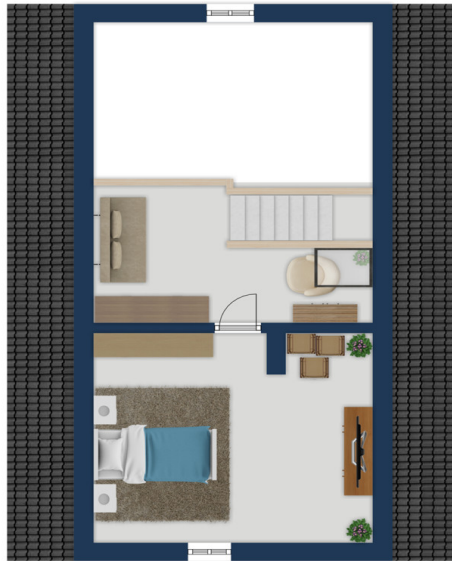
## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Una primera impresión

Haga clic aquí para el recorrido virtual de 360 grados: <https://tour.ogulo.com/SzN3> Esta singular casa unifamiliar catalogada, construida alrededor de 1850, ofrece un amplio espacio para las necesidades de vivienda más exigentes en aproximadamente 158 m<sup>2</sup> de superficie habitable. Se encuentra en una generosa parcela de aproximadamente 1692 m<sup>2</sup>, que ofrece numerosas posibilidades de desarrollo, incluyendo la opción de una parcela edificable adicional con acceso directo desde la calle. La casa se sometió a una amplia renovación entre 2000 y 2003 y se encuentra en excelentes condiciones, sin necesidad de reparaciones. La arquitectura clásica combinada con las comodidades modernas hace que esta propiedad sea particularmente atractiva. La atractiva distribución cuenta con cinco habitaciones bien proporcionadas y dos baños. Los accesorios y accesorios de alta calidad brindan soluciones pensadas y un alto nivel de confort. Ambos baños tienen ventanas y presentan elementos clásicos. La cocina, instalada en 2020, cuenta con una cocina con isla abierta y de alta calidad, lo que mejora significativamente la comodidad de la vivienda. El salón-comedor está dispuesto en niveles escalonados, lo que le da al espacio una dinámica interesante. Una chimenea proporciona un calor acogedor en los días más fríos. La calefacción se complementa con un sistema de calefacción central de gasóleo, que se instala como suelo radiante en la planta baja. Esta combinación garantiza un clima interior confortable durante todo el año. Algunas zonas de estar y de dormir también están equipadas con aire acondicionado, lo que hace que la propiedad sea ideal para los meses más cálidos. Las ventanas abatibles de madera con doble acristalamiento y aislamiento están diseñadas según las normas de conservación histórica y contribuyen al elegante exterior. El jardín privado y maduro en el límite de la propiedad ofrece no solo privacidad, sino también un oasis de relajación con una amplia terraza con barbacoa de obra. Las necesidades multimedia están cubiertas con televisión por cable e internet de fibra óptica. La propiedad también cuenta con un garaje individual con una ventana que da al salón, lo que proporciona mayor comodidad. En el patio delantero de la casa, encontrará una dependencia que puede utilizarse como almacén o taller. Esta atractiva casa unifamiliar impresiona no solo por su arquitectura histórica y sus recientes modernizaciones, sino también por su ubicación única y su gran potencial. Ofrece amplio espacio para una familia y la oportunidad de personalizar y ampliar la sala de estar. Programe una visita para experimentar de primera mano las ventajas de esta excepcional propiedad. Los compradores potenciales pueden solicitar más información sobre las amplias características y otros detalles que hacen de esta casa una inversión realmente valiosa.

Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Detalles de los servicios

- \* 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 Duschköglichkeit
- \* 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.

**Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg**

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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