

Altdorf / Rasch

# Natur pur, lichte Vierzimmerwohnung mit großem Balkon und Terrasse im 3-Familienhaus

*Número de propiedad: 26269014*



**PRECIO DE COMPRA: 279.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 97 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch**

- 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: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch

## De un vistazo

Número de propiedad	26269014
Superficie habitable	ca. 97 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Baños	1
Año de construcción	1991
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	279.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	212.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.06.2036	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch

## La propiedad



Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch

## La propiedad



Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch

## La propiedad



Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch

## La propiedad



Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch

## La propiedad



Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch

## La propiedad



Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch

## La propiedad



Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch

## La propiedad



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)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

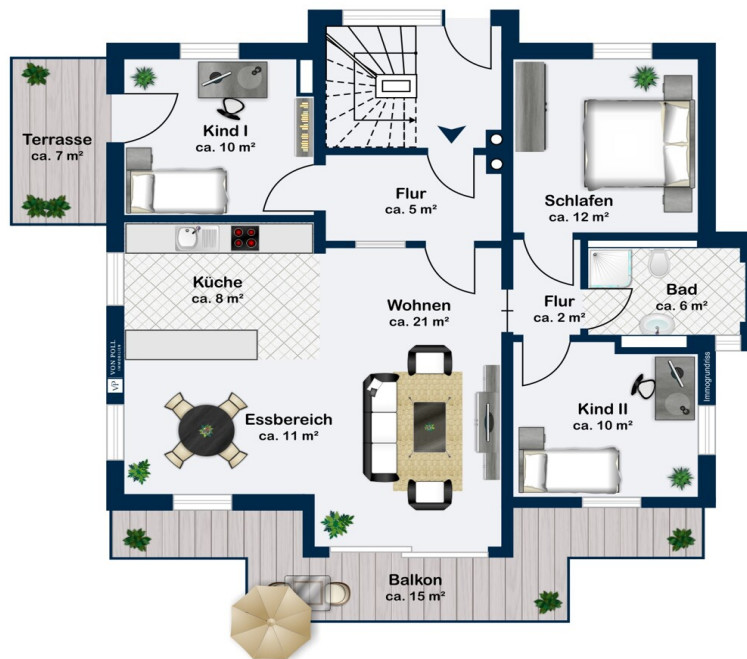
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch

## Planos de planta



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: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch**

## Una primera impresión

Ruhig, hell und angenehm unaufgeregt empfängt diese Erdgeschosswohnung mit einer Art von Wohnlichkeit, die nicht inszeniert wirkt. Das Haus stammt aus dem Jahr 1991 und zeigt sich gepflegt, die Wohnung selbst setzt auf eine ehrliche, gut nutzbare Ausstattung und vier Zimmer, die dem Alltag einen verlässlichen Rahmen geben. Viel Tageslicht, kurze Wege und ein großer Balkon prägen den ersten Eindruck. Hier entsteht kein lauter Auftritt, sondern ein Zuhause mit Substanz, klaren Proportionen und einem entspannten Rhythmus.

Der Wohnbereich öffnet sich zur Küche, die mit einer älteren Einbauküche ausgestattet ist und durch ihre offene Anbindung mitten im Geschehen bleibt. In der Küche liegt ein pflegeleichter PVC-Boden, während die übrigen Wohn- und Schlafräume mit Laminat ausgestattet sind. Die Zimmer wirken hell und freundlich; Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung, teils bodentief ausgeführt, bringen Licht in die Räume und lassen sich mit Rollos angenehm verschatten. So bleibt die Wohnung auch an sonnigen Tagen gut regulierbar, während die Zentralheizung in der kühleren Jahreszeit für gleichmäßige Wärme sorgt.

Das Tageslichtbad ist sachlich und praktisch gehalten. Fliesen, eine flache Dusche, WC und Waschbecken bilden eine Ausstattung, die den täglichen Gebrauch unkompliziert macht. Die vier Zimmer lassen sich ohne Umwege in den Alltag integrieren: Wohnen, Schlafen, Arbeiten oder ein weiteres privates Zimmer finden hier jeweils ihren eigenen Platz, ohne dass sich die Wohnung größer geben muss, als sie ist. Gerade diese Zurückhaltung macht ihren Reiz aus. Nichts wirkt überladen, vieles ist bereits selbstverständlich vorhanden, vom Sat-TV bis zum V-DSL-Anschluss.

Der große Balkon erweitert das Wohnen spürbar nach draußen. Er ist der Platz für den ersten Kaffee, für geöffnete Türen an milden Abenden und für jenen kleinen Abstand vom Tag, den man oft erst bemerkt, wenn man ihn hat. Natur pur wird hier nicht pathetisch erzählt, sondern ganz einfach erlebt: mit frischer Luft, Lichtwechseln und einem geschützten Außenplatz direkt an der Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie die gemeinschaftliche Waschküche, was den Wohnalltag angenehm entlastet.

Auch das Parken ist komfortabel gelöst. Vor dem Haus steht ein Carportstellplatz zur Verfügung, zusätzlich gehört eine Garage unter dem Carport dazu. So verbindet diese gepflegte Erdgeschosswohnung helle Räume, solide Ausstattung und praktische Details zu einem stimmigen Ganzen. Ein Zuhause mit ruhigem Charakter, das nicht laut überzeugen muss, sondern im Alltag genau die Qualitäten zeigt, auf die es ankommt.

**Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch**

## **Detalles de los servicios**

- \* **Praktisch geschnittener 4-Zimmer-Grundriss**
- \* **2-fach-isolierverglaste Holz-Fenster, teilw. bodentief mit Rollos**
- \* **Ölzentralheizung**
- \* **Sat-TV, V-DSL**
- \* **Fliesen im Bad, Küche mit PVC Boden, sonst Laminatboden**
- \* **Tageslicht-Bad mit flacher Dusche, WC und Waschbecken**
- \* **helle Zimmer**
- \* **offene Küche mit älterer Einbauküche**
- \* **großer Balkon**
- \* **Kellerabteil**
- \* **Waschküche**
- \* **Carportstellplatz vor dem Haus**
- \* **Garage unter dem Carport**

**Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch**

## Todo sobre la ubicación

Altdorf bei Nürnberg mit dem Ortsteil Rasch besticht als familienfreundliche Gemeinde im Herzen der wirtschaftsstarke Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth. Die Stadt verbindet eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl eine solide medizinische Grundversorgung als auch ein vielfältiges Bildungsangebot umfasst. Die ruhige, sichere Wohnlage und die hervorragende Anbindung an Nürnberg über Straße und Bahn schaffen ein ideales Umfeld für Familien, die Wert auf Lebensqualität und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.

Der Ortsteil Rasch vermittelt ein besonders harmonisches und naturnahes Wohngefühl, das von einer niedrigen Kriminalitätsrate und einer starken Gemeinschaft geprägt ist. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause inmitten einer Umgebung, die Sicherheit und Geborgenheit ausstrahlt. Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Sportmöglichkeiten fördert eine aktive Freizeitgestaltung und stärkt das Miteinander in der Nachbarschaft.

Für Familien bietet Rasch ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen: Kindergärten wie „Sonnenschein“ sind in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen in Altdorf innerhalb von 25 bis 37 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Apotheken und das Kreiskrankenhaus in nur rund 24 Gehminuten gewährleistet, was für ein sicheres Gefühl im Alltag sorgt. Freizeitaktivitäten werden durch Sportvereine in unmittelbarer Nähe sowie großzügige Spielplätze und Parks ergänzt, die zum gemeinsamen Erleben und Entspannen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in nur vier Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Altdorf (etwa 33 Minuten zu Fuß) hervorragend, was die Mobilität der gesamten Familie optimal unterstützt.

Diese ausgewogene Kombination aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Altdorf bei Nürnberg mit dem Ortsteil Rasch zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien, die Wert auf ein liebevolles Umfeld und eine nachhaltige Zukunft legen. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam zu wachsen und das Familienleben in vollen Zügen zu genießen.

**Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch**

## 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 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.

**Número de propiedad: 26269014 - 90518 Altdorf / Rasch**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase 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)**