

Altdorf

# 3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung mit Südloggia in Altdorf

Número de propiedad: 26269013



PRECIO DE COMPRA: 208.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 77 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

**Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf**

- **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: 26269013 - 90518 Altdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26269013	Precio de compra	208.000 EUR
Superficie habitable	ca. 77 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1967	Método de construcción	Sólido
		Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	32.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	20.01.2029	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf

## La propiedad



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP** 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

Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf

## 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: 26269013 - 90518 Altdorf

## 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: 26269013 - 90518 Altdorf**

## Una primera impresión

Hier gelangen Sie direkt zum 360 Grad Rundgang:

<https://tour.ogulo.com/W5QU>

Ein ruhiger, aufgeräumter Charakter prägt diese Hochparterrewohnung von 1967. Sie wirkt gepflegt, angenehm hell und ganz ohne große Geste überzeugend: drei Zimmer, ein Tageslichtbad, eine eigene Küche und ein großer Loggia-Balkon ergeben ein Zuhause mit verlässlichem Rhythmus. Das Hochparterre schafft dabei eine schöne Balance aus bequemer Erreichbarkeit und wohltuendem Abstand zur Umgebung.

Die Wohnräume sind hell und gut proportioniert. Laminat zieht sich durch die Zimmer und gibt ihnen eine einheitliche, wohnliche Basis. Die Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 2000 und sind mit Rollos ausgestattet, ein praktisches Detail für Tageslicht, Sichtschutz und die ruhigeren Stunden am Abend. Der große Loggia-Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und bringt eine geschützte Freiluftzone in den Alltag, nutzbar vom ersten Kaffee bis zum späten Lesen im Sommer.

Die Küche ist mit einer Einbauküche versehen und mit einem pflegeleichten PVC-Boden ausgestattet. Sie bleibt eigenständig genug, um den Wohnbereich klar zu entlasten, und nah genug am täglichen Leben, um selbstverständlich eingebunden zu sein. Das Tageslichtbad ist gefliest und klassisch ausgestattet mit Wanne, WC und Waschbecken. Hier zählt nicht die Inszenierung, sondern die solide, helle Nutzbarkeit, die im Alltag Bestand hat.

Auch das Haus selbst zeigt an den entscheidenden Stellen Substanz. Die fernwärmebasierte Zentralheizung arbeitet mit einer Übergabestation aus dem Jahr 2007, die Fassade erhielt 2008 einen Vollwärmeschutz. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie die Mitnutzung der Waschküche. Kabel-TV, V-DSL und Mobilfunkanbindung sind vorhanden. Mit dem Eigentum ist außerdem ein Anteil am insgesamt 16.595 Quadratmeter großen Gesamtgrundstück verbunden; Gartenpflege und TV-Gebühr werden anteilig über das Hausgeld getragen. Als Eigentümer ist man zugleich Mitglied der Genossenschaft der Nahwärmeversorgung, was die Wärmeversorgung organisatorisch in der Hausgemeinschaft verankert.

So entsteht ein klar gefasstes Wohnbild: nicht laut, nicht überzeichnet, sondern solide, hell und angenehm alltagstauglich. Eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit guter Basis, geschütztem Außenplatz und jenen praktischen Details, die man nach kurzer Zeit nicht mehr missen möchte.

**Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf**

## **Detalles de los servicios**

- \* **Praktisch geschnittener 3-Zimmer-Grundriss**
- \* **2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster (2000) mit Rollos**
- \* **Fernwärmeheizung (neue Übergabestation aus 2007)**
- \* **Fassade mit Vollwärmeschutz aus 2008**
- \* **Kabel-TV, V-DSL, Mobil**
- \* **Fliesen im Bad, Küche mit PVC Boden, sonst Laminatboden**
- \* **Tageslicht-Bad mit Wanne, WC und Waschbecken**
- \* **helle Zimmer**
- \* **Küche mit Einbauküche**
- \* **großer Loggia-Balkon**
- \* **Kellerabteil**
- \* **Waschküche**
- \* **Zur Wohnung gehören noch 64,75/10.000 am Gesamtgrundstück mit 16.595 m<sup>2</sup>**
- \* **Deswegen gehören im Hausgeld anteilig Gartenpflegekosten und TV-Gebühr**
- \* **Als Eigentümer wird man Genossenschaftsmitglied in der Nahwärmeversorgung**

**Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf**

## Todo sobre la ubicación

Altdorf bei Nürnberg besticht als charmante Kleinstadt mit rund 15.000 Einwohnern durch ihre familienfreundliche Atmosphäre und eine ausgewogene Infrastruktur. Die Nähe zum wirtschaftsstarken Nürnberg bietet vielfältige Arbeitsmöglichkeiten, während die ruhige, grüne Umgebung ein behagliches Wohnumfeld schafft. Mit einem stabilen Immobilienmarkt im mittleren bis gehobenen Segment und moderaten Preisen im Vergleich zu den Metropolen der Region, präsentiert sich Altdorf als idealer Ort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Lebensqualität und eine nachhaltige Wertentwicklung legen.

Die Stadt überzeugt durch eine harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Besonders Familien schätzen hier die überschaubare Größe und das Gefühl einer lebendigen Gemeinschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die ruhigen Wohnviertel laden zu entspannten Spaziergängen ein und bieten zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustür. So sind mehrere Spielplätze bereits in nur ein bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, während Sportanlagen und die renommierte Klaus-Wolfermann-Halle in etwa fünf bis sieben Minuten zum aktiven Freizeitvergnügen einladen. Für kulturelle und gemeinschaftliche Begegnungen sorgen der Stadtgarten Rosenau sowie der Kulturtreff am Baudergraben, die in rund zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Das Bildungsangebot in Altdorf ist für Familien besonders attraktiv: Kindergärten wie die „Regenbogenkinder“ und der AWO Kinderhort „Geistesblitz“ liegen in nur vier bis sechs Minuten Fußweg, während die Grundschulen in etwa sechs Minuten erreichbar sind. Weiterführende Schulen, darunter das Leibniz-Gymnasium, sind ebenfalls gut angebunden und fördern eine umfassende schulische Entwicklung. Die Nähe zu mehreren Ärzten, Apotheken und dem Kreiskrankenhaus, das in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist, sorgt für ein hohes Maß an Sicherheit und Gesundheitsschutz. Ergänzt wird dies durch eine solide Nahversorgung mit Supermärkten und Fachgeschäften, die in sieben bis siebzehn Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in drei bis fünf Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Altdorf in etwa 15 Minuten zu Fuß ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. So sind sowohl der Weg zur Arbeit als auch zu Freizeitaktivitäten optimal gestaltet.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut vernetztes Umfeld suchen, bietet Altdorf bei Nürnberg eine ideale Kombination aus Lebensqualität, Bildungschancen und Freizeitwert – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**Número de propiedad: 26269013 - 90518 Altdorf**

## 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: 26269013 - 90518 Altdorf**

## **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)**