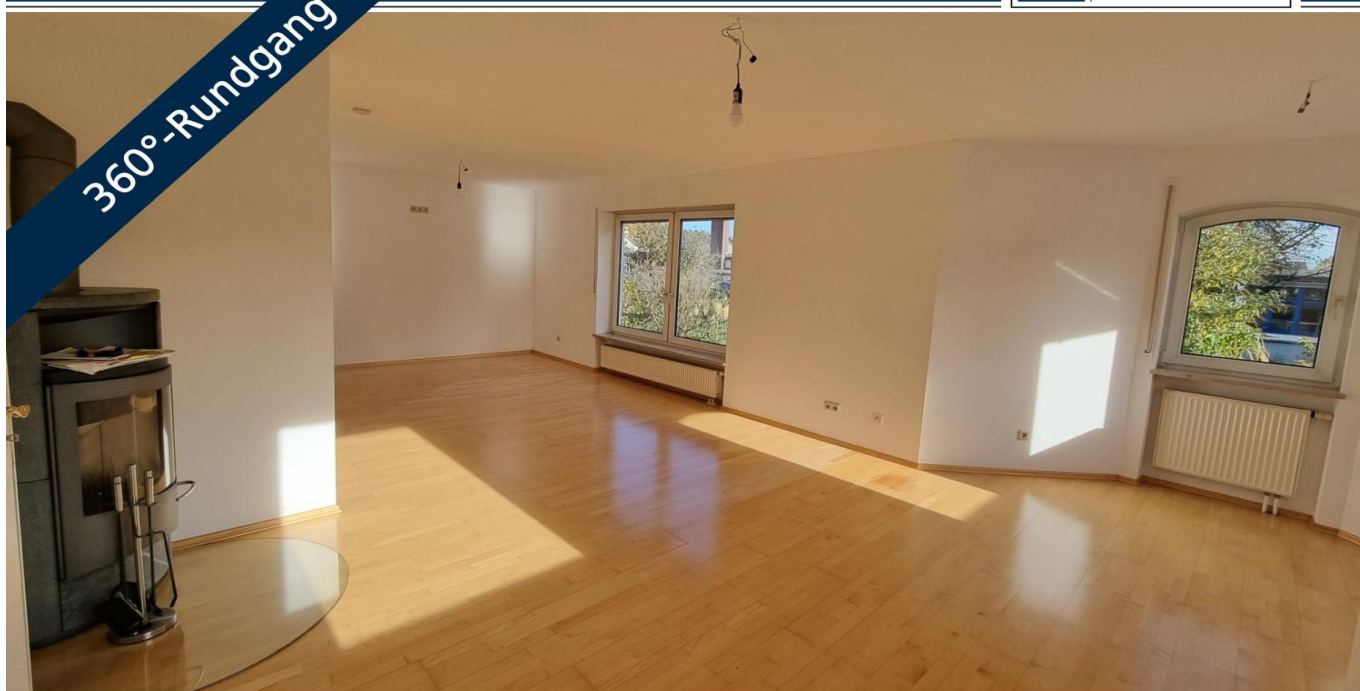


Altdorf

Maison individuelle bien entretenue avec 2 places de parking en garage dans un quartier résidentiel calme et recherché d'Altdorf.

CODE DU BIEN: 24269025

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 625 m²

CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24269025
Surface habitable	ca. 159 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	04.11.2025
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1994
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	590.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 52 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	137.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



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 | www.von-poll.com/nuernberger-land



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

La propriété



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

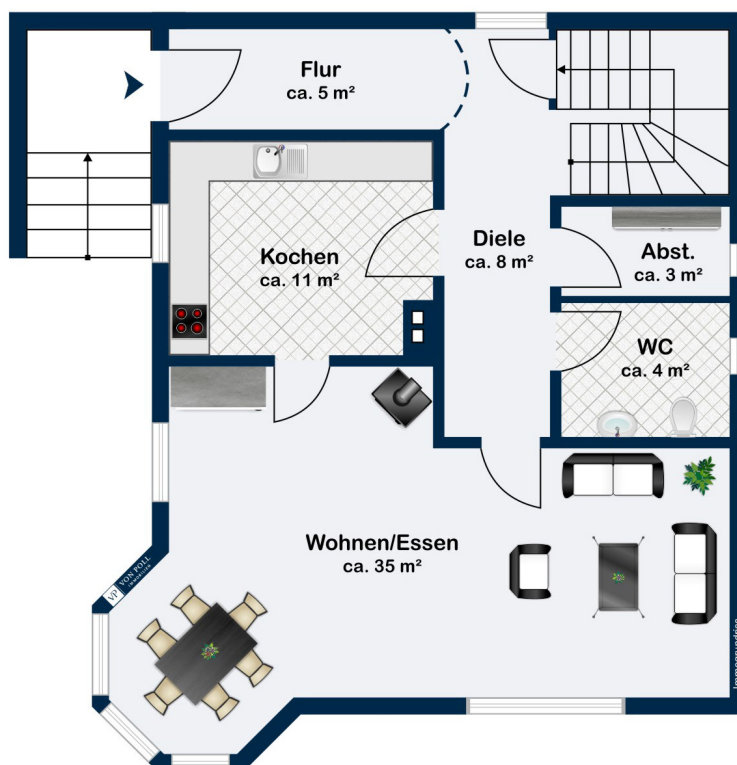
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

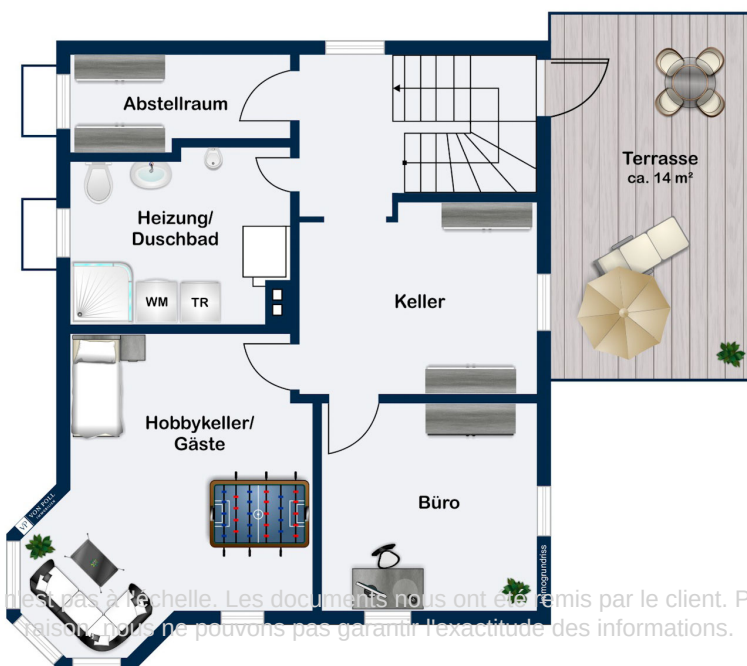
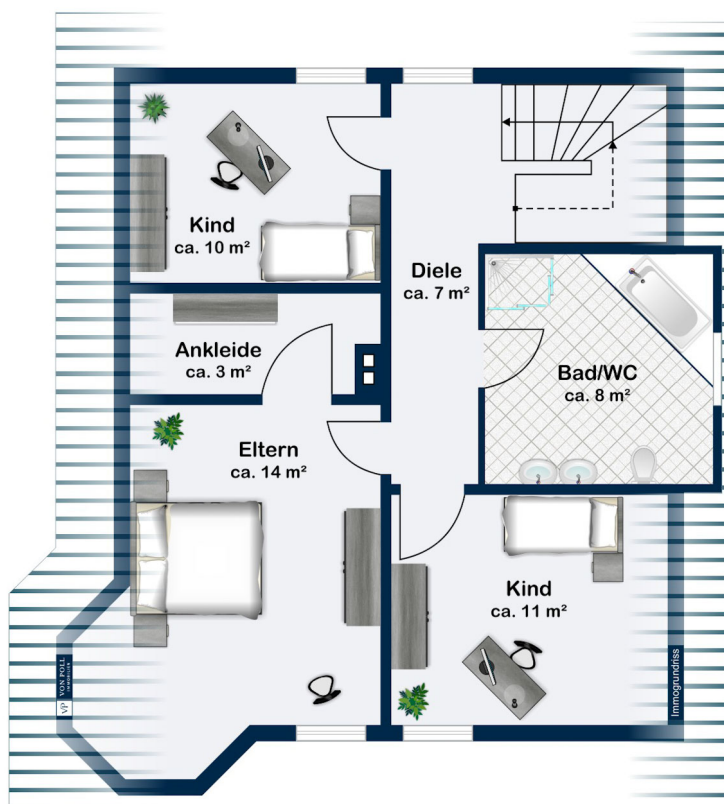
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : <https://tour.ogulo.com/OAkT> Cette maison individuelle en briques, bien entretenue, se situe dans un quartier résidentiel calme et paisible d'Altdorf. Offrant environ 159 m² de surface habitable répartis sur deux étages, la maison bénéficie d'une distribution optimale. Un hall d'entrée spacieux dessert un couloir avec WC invités et accès à la cuisine, un cellier/débarras et le séjour avec coin repas dans l'oriel. Un escalier massif mène à l'étage. De là, le couloir dessert deux chambres d'enfants, la suite parentale avec dressing et la salle de bains spacieuse. Le grenier est accessible par une échelle escamotable dans le couloir. Au sous-sol, outre un cellier/débarras, la chaufferie avec buanderie, douche, WC et lavabo, et une cave, se trouvent également une pièce lumineuse pouvant servir de salle de loisirs, de chambre d'amis ou de troisième chambre d'enfant, ainsi qu'un bureau tout aussi lumineux et chauffé. Au niveau intermédiaire du rez-de-chaussée, une seconde entrée donne accès au jardin et à la terrasse orientés nord-ouest. Le garage double, situé à côté de l'entrée principale, est composé de deux garages en enfilade et est équipé d'une porte sectionnelle automatique. Le jardin, largement préservé des regards grâce à ses arbres matures, offre un espace généreux pour la détente en plein air au nord-ouest. La propriété fait actuellement l'objet d'un nouveau bornage suite à un projet de lotissement et sa superficie devrait être d'environ 625 m². De plus amples informations vous seront communiquées lors d'une visite. Cette maison, bénéficiant d'une situation centrale et paisible à Altdorf, promet un cadre de vie très agréable. La propriété est disponible rapidement. Le système photovoltaïque existant génère un revenu mensuel d'environ 270 €. Venez le constater par vous-même en prenant rendez-vous pour une visite ! Pour plus de détails et d'informations, veuillez utiliser le formulaire de contact du portail en ligne (n'oubliez pas d'indiquer votre numéro de téléphone) ou nous contacter par téléphone.

CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

Détails des commodités

- Bewährte Ziegelbauweise
- Gaszentralheizung
- Photovoltaik-Anlage mit 8,575 KWp Nennleistung aus 2011
- Kaminofen im Wohnbereich der auch noch weiterbetrieben werden darf
- Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollos, seit 2016 mit neuer Wärmeschutzverglasung
- Fliesen in den Bädern, Küche und im Untergeschoss
- Kanadischer Ahornparkettboden (2004) in den Fluren, sowie in den Wohn- und Schlafräumen
- Massive Treppe ins UG und DG mit Juramarmor
- Bad im DG mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken aus 2005
- Bad im UG mit Dusche, WC, Waschbecken und Urinal
- Gäste-WC im EG mit WC, Urinal und Waschbecken
- sightgeschützt eingewachsener Garten
- Terrasse EG mit ca. 14 m²
- heller Hobbykeller als Gästebereich nutzbar
- Doppelgarage (hintereinander angeordnet) mit neuem elektr. Sektionaltor aus 2021
- SAT-Anschluss
- Glasfaserleitung vorhanden
- Zusätzlicher Lagerraum in EG (ca. 22 m²) und UG an der Westseite im Anbau
uvm. auf Anfrage

CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in zentraler und ruhiger zurückversetzter Wohnlage in kurzer Entfernung zur Innenstadt, sowie zu Bäcker und Metzger.

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.

CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 137.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 24269025 - 90518 Altdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf

Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0

E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com