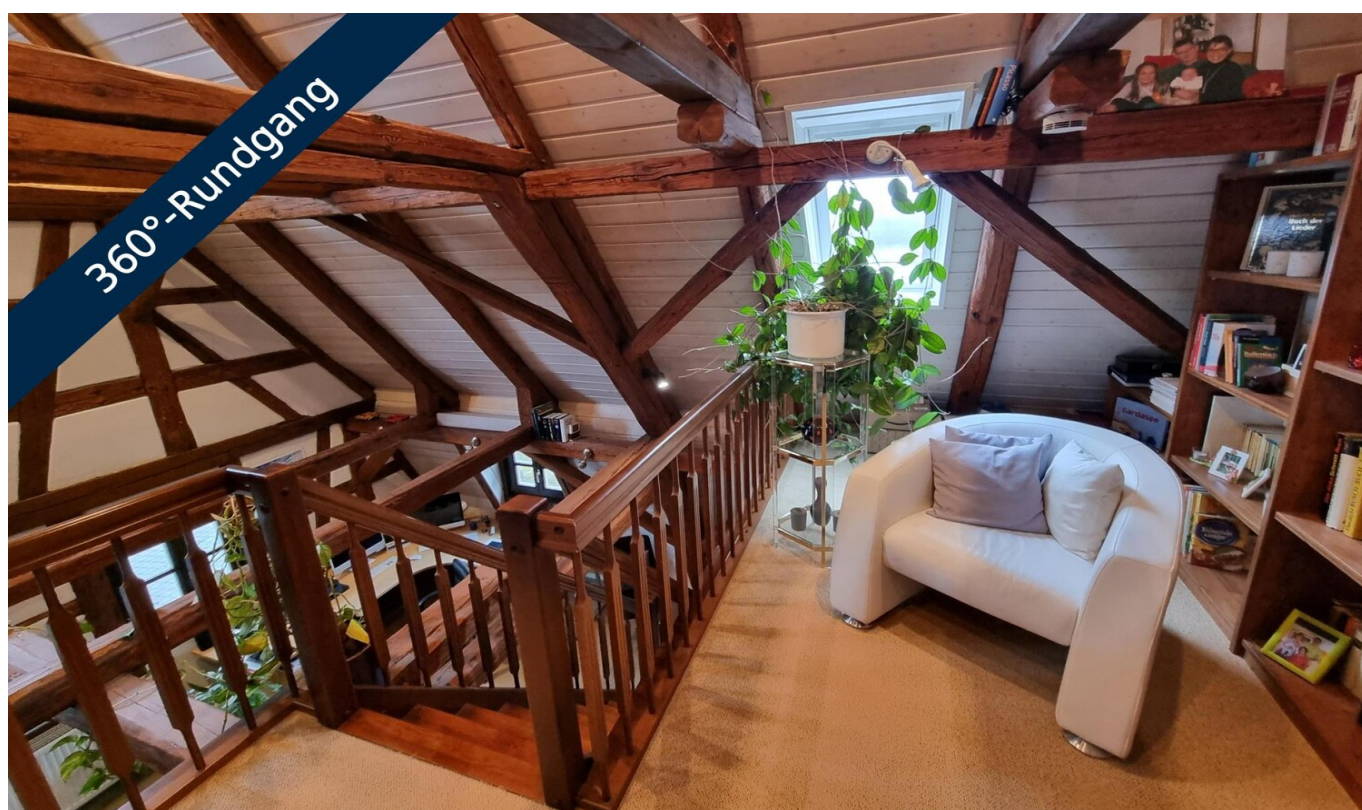


Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

Quand préservation du patrimoine rime avec modernité : une rénovation réussie du cœur de l'entreprise, une ambiance chaleureuse et une excellente raison de s'y consacrer.

CODE DU BIEN: 25269004



PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.692 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

- 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: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25269004
Surface habitable	ca. 158 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Disponible à partir du	01.01.2026
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1850
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	675.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		



CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété



**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





CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

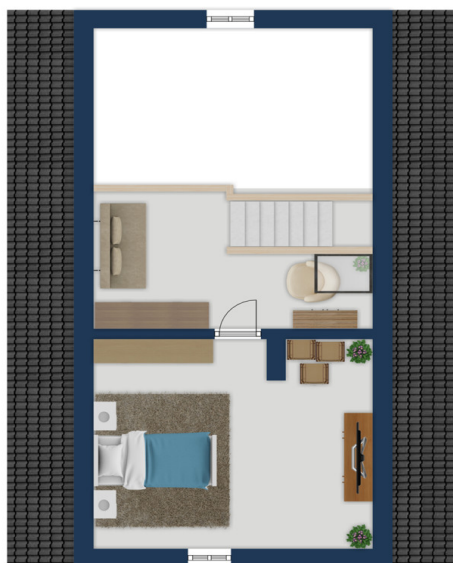
## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'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: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg**

## Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : <https://tour.ogulo.com/SzN3>. Cette maison individuelle classée, construite vers 1850, offre un espace généreux d'environ 158 m<sup>2</sup> habitables, idéal pour répondre à des besoins exigeants. Située sur un terrain de près de 1 692 m<sup>2</sup>, elle offre de nombreuses possibilités d'aménagement, notamment la possibilité d'acquérir une parcelle supplémentaire avec accès direct depuis la rue. La maison a fait l'objet d'importantes rénovations entre 2000 et 2003 et est en excellent état, ne nécessitant aucune réparation. Son architecture classique, alliée à des équipements modernes, la rend particulièrement attrayante. Son agencement harmonieux comprend cinq pièces aux proportions généreuses et deux salles de bains. Les finitions haut de gamme offrent des solutions bien pensées et un confort optimal. Les deux salles de bains sont dotées de fenêtres et présentent des éléments classiques. La cuisine, installée en 2020, est équipée d'un îlot central ouvert de haute qualité, contribuant grandement au confort de vie. Le salon et la salle à manger sont agencés sur plusieurs niveaux, créant une dynamique intéressante. Une cheminée à foyer ouvert procure une chaleur agréable lors des journées plus fraîches. Le système de chauffage est complété par un chauffage central au fioul, également installé sous forme de chauffage au sol au rez-de-chaussée. Cette combinaison garantit un confort thermique optimal tout au long de l'année. Certaines pièces à vivre et chambres sont climatisées, rendant la propriété idéale pour les mois chauds. Les fenêtres à double vitrage isolantes en bois sont conçues dans le respect des normes de conservation du patrimoine et contribuent à l'élégance de la façade. Le jardin arboré et intime, en bordure de propriété, offre un havre de paix avec une très grande terrasse équipée d'un barbecue intégré. La télévision par câble et l'internet par fibre optique répondent à tous les besoins multimédias. La propriété dispose également d'un garage simple avec une fenêtre donnant sur le séjour, pour un confort accru. Dans la cour devant la maison, une dépendance peut servir de remise ou d'atelier. Cette charmante maison individuelle séduit par son architecture historique, ses rénovations récentes, son emplacement unique et son potentiel d'aménagement. Elle offre un espace généreux pour une famille et la possibilité de personnaliser et d'agrandir la surface habitable. Planifiez une visite pour découvrir par vous-même les atouts de cette propriété exceptionnelle. Les acheteurs potentiels peuvent se renseigner sur ses nombreux équipements et autres détails qui font de cette maison un investissement des plus judicieux.

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Détails des commodités

- \* 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 Duscharmöglichkeit
- \* 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.

**CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg**

## Plus d'informations

**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: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg**

## 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](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

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

---

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