

Altdorf

Familienraumwunder, gepflegt und in den wichtigsten Punkten bereits renoviert ...

CODE DU BIEN: 25269011



PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 188 m²

CODE DU BIEN: 25269011 - 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: 25269011 - 90518 Altdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25269011
Surface habitable	ca. 140 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	398.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
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
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	146.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®www.von-poll.com/nuernberger-land

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: 25269011 - 90518 Altdorf

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

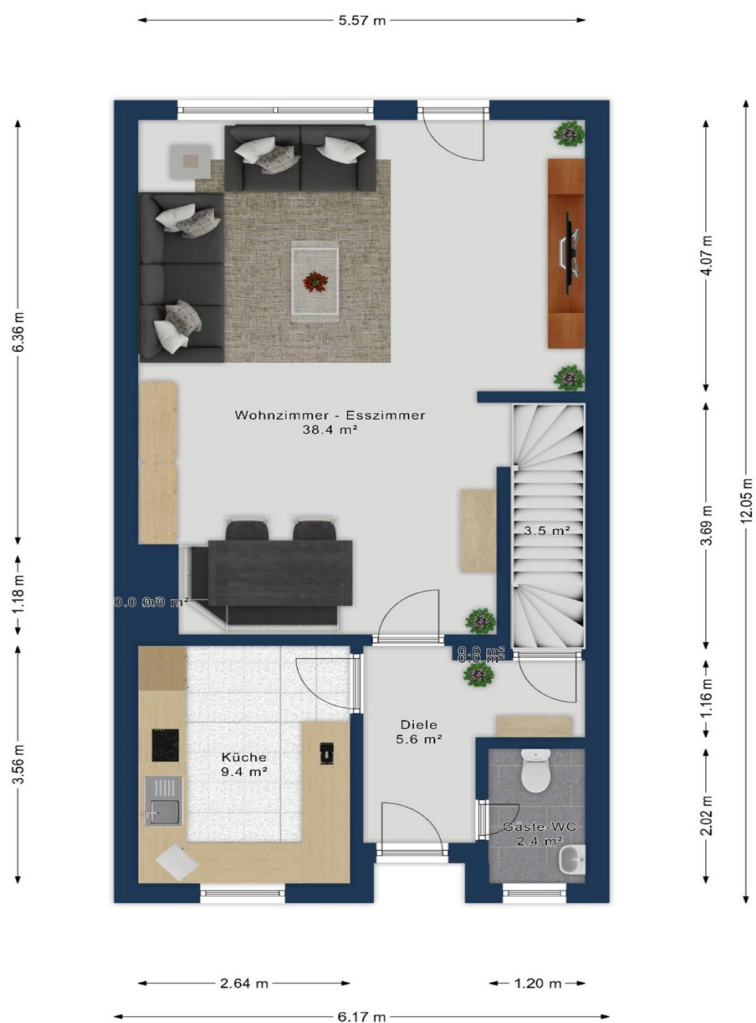
www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

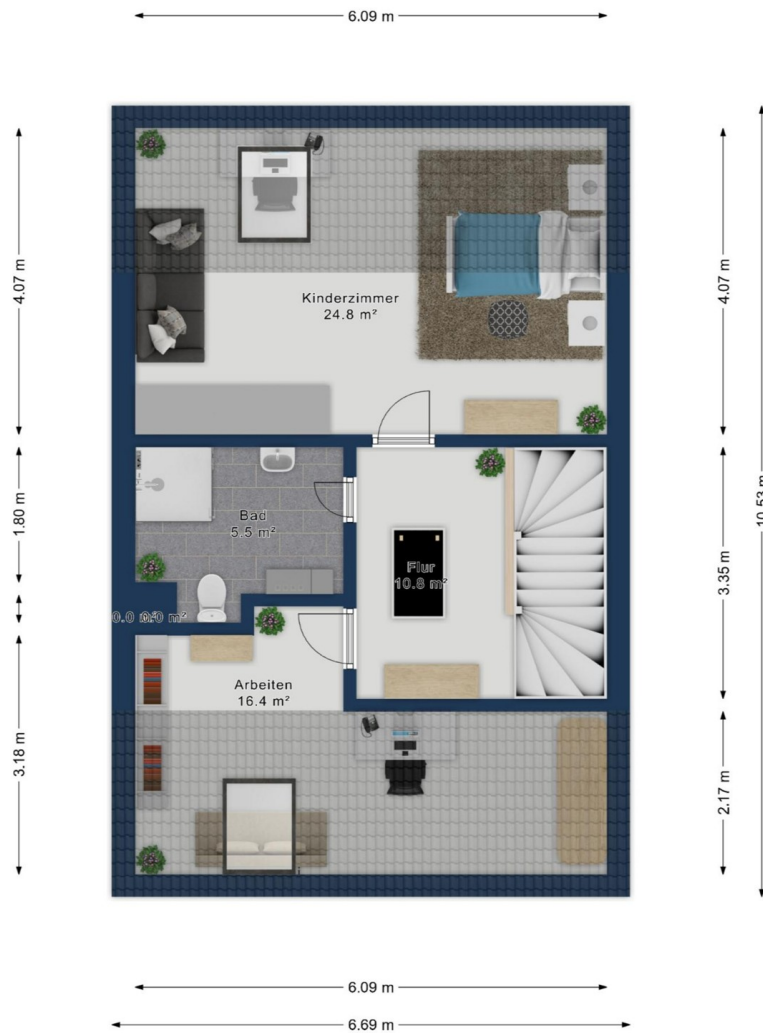
CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

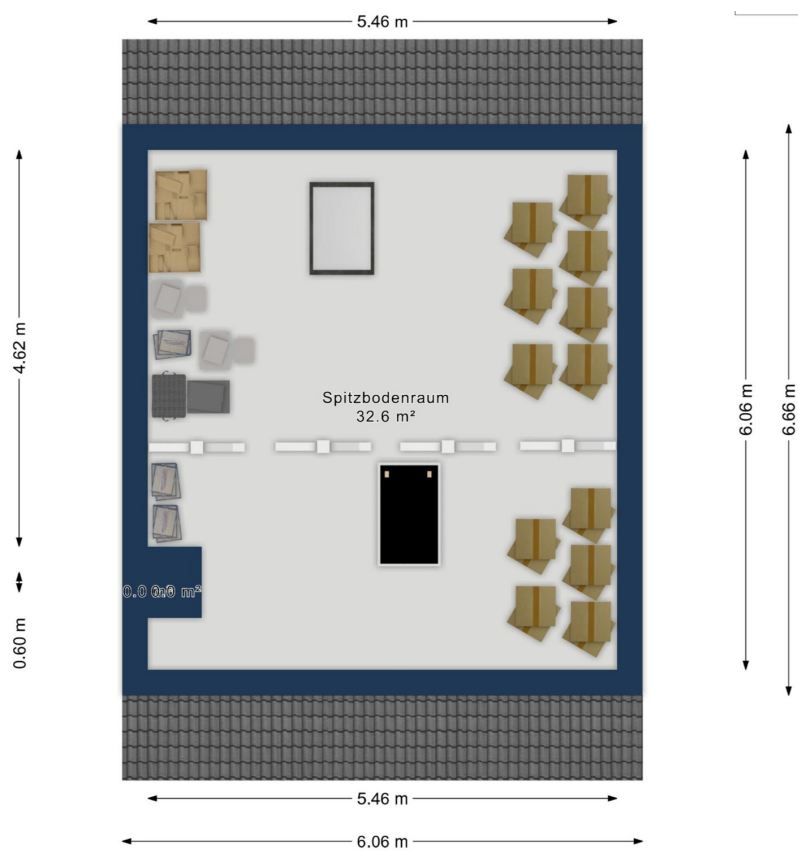
Plans d'étage

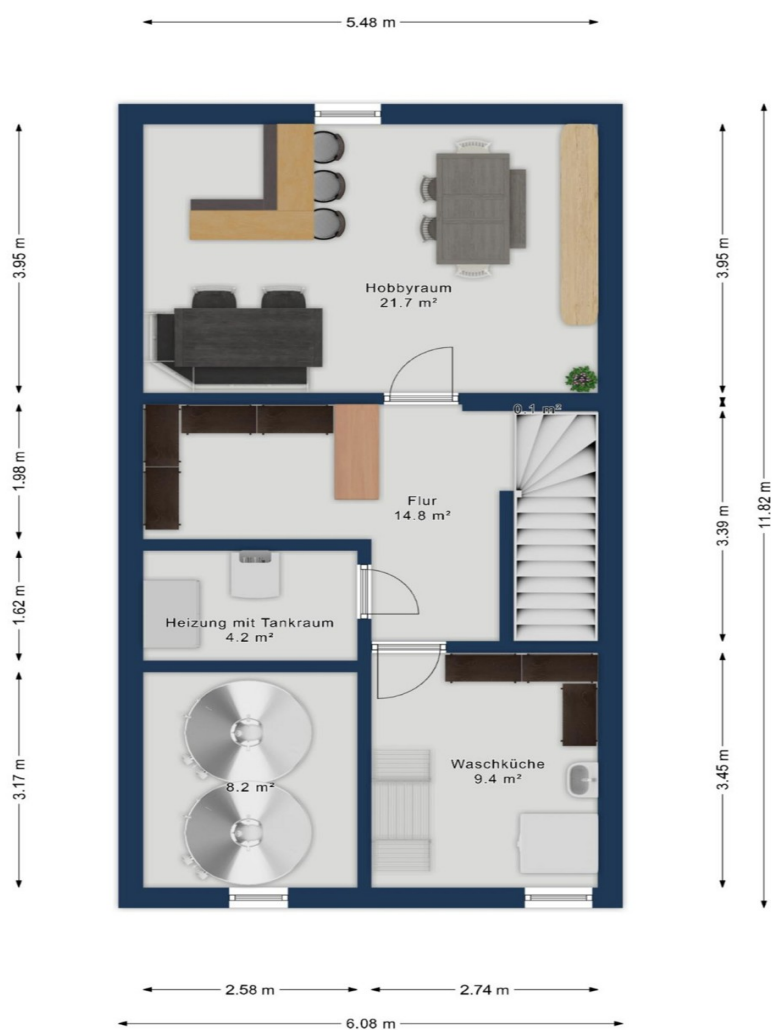












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

Une première impression

Hier gelangen Sie zur virtuellen Tour:

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

Liebe auf den zweiten Blick kann hier das richtige Motto sein.

Dieses großzügige Reihenmittelhaus bedarf ein paar Schönheitsreparaturen bzgl. Böden und Badezimmer und schon ist es ein Wohlfühlwunder in Punkto Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus mit seinen ca. 140 m² Wohnfläche im EG, OG und DG bietet ausreichend Platz auch für die 5 köpfige Familie und lässt über dies im UG noch weitere Räume für Lagerzwecke und Hobby's zu.

Über den überdachten Eingangsbereich gelangt man durch die Garderobe in ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse, die Küche und das Gäste-WC im Foyer ergänzen den EG-Wohnbereich.

Das Obergeschoss erschließt sich über eine formschöne geschlossene Holztreppe. Dort erreicht man über den Flur die beiden Kinderzimmer, sowie das große Schlafzimmer mit Balkon. Ein Bad mit Wanne, Waschbecken und WC darf hier im OG-Schlafbereich natürlich nicht fehlen.

Im Dachgeschoss gibt es ebenfalls über einen Flur erschlossen 2 helle Zimmer, die als weitere Kinder- oder Arbeits- und Gästezimmer sinnvoll nutzbar sind und über ein weiteres Duschbad verfügen.

Das Untergeschoß besteht neben dem Lager-/Vorratskellerbereich, der Waschküche mit den Hausanschlüssen, und der Heizung mit Öltanks auch aus dem großen Hobbyraum/Partykeller.

Die Südterrasse bettet sich hervorragend in den schönen mit Rasen angepflanzten Südgarten hinein.

Diverse Sträucher und Randbepflanzungen runden den Gartenbereich gelungen ab. Die Einzelgarage befindet sich im nahegelegenen Garagenhof

In diesem Haus verbindet sich großzügiges Wohnen im Reihenhaus mit bevorzugter

ruhiger und guter Wohnlage in Altdorf mit hervorragend netter Nachbarschaft.

Der Übergabetermin dieser Immobilie ist kurzfristig möglich, da derzeit nicht bewohnt.
Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin!

Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

Détails des commodités

- Bewährte Ziegelbauweise mit neuwertigem Dach aus 2016 inkl. Aufdachdämmung
- Grundstücksgröße: 161m² + 26,92m² anteilige Wege = 187,92 m²
- ältere Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten
- Bad im OG mit Wanne, WC und Waschbecken, Bad im DG mit Dusche, WC und Waschbecken
- neuwertige 3-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster aus 2012, teilw. bodentief und an der Südseite mit elektrischen Rollos
- Ölzentralheizung-Brennwerttechnik aus BJ 2008 mit 2x 1500 Ltr. Kunststoff-Tanks
- Teppichböden in EG und OG, Fliesen in den Bädern, Küche und Flur mit PVC-Boden, DG überwiegend mit Laminatboden
- Neuer Fassadenanstrich und Dachflächenfenster aus 2016
- Einzelgarage in Garagenhof
- genügend Staufläche im Spitzboden und Keller
- sonnige Außenanlage mit großzügiger Südterrasse und Markise, sowie Gartenhaus
- uvm.

CODE DU BIEN: 25269011 - 90518 Altdorf

Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in zentraler Wohnlage in kurzer Entfernung zur Innenstadt.

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: 25269011 - 90518 Altdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 146.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
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: 25269011 - 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