

Altdorf

# Freistehendes Zweifamilienhaus mit großzügigem Garten – Raum für gemeinsames Leben

*CODE DU BIEN: 26269001*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 692 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26269001 - 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: 26269001 - 90518 Altdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26269001
Surface habitable	ca. 161 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	02.02.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	212.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## 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: 26269001 - 90518 Altdorf

# La propriété



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**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)



CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

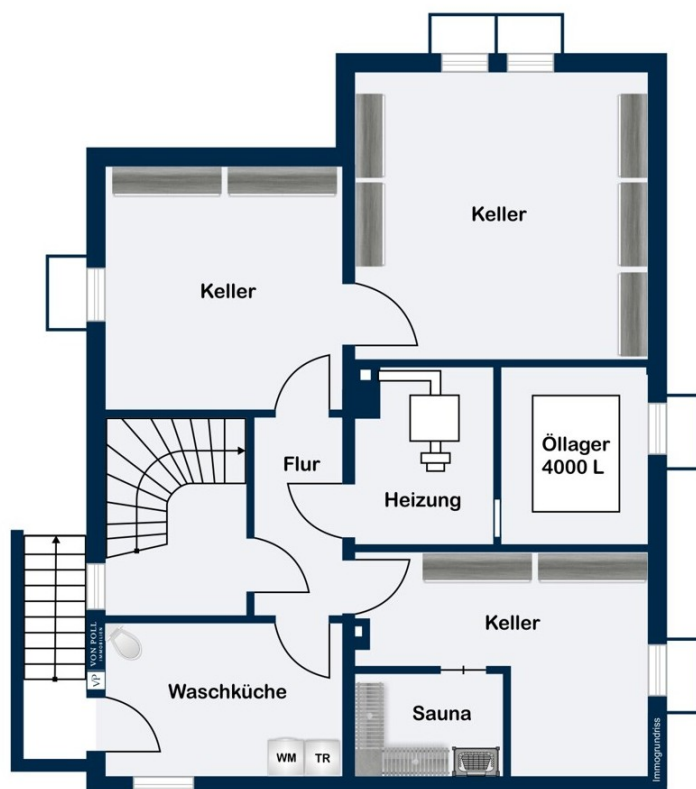
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



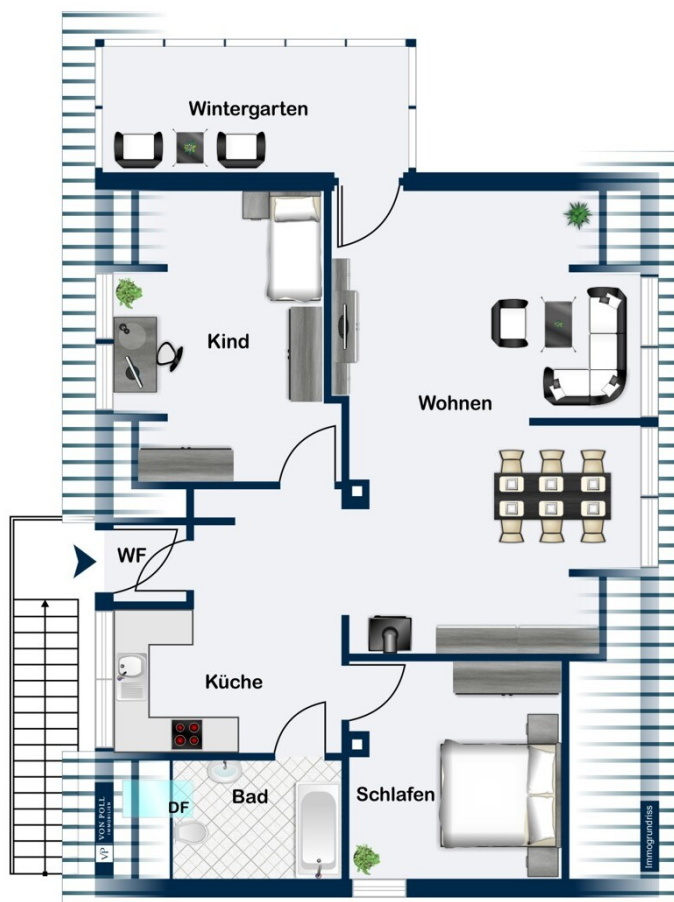
CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## 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: 26269001 - 90518 Altdorf

## Une première impression

Dieses großzügige Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1969 errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von etwa 692 m<sup>2</sup> und bietet rund 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit insgesamt 6,5 Zimmern eignet sich diese Immobilie besonders für Familien oder Wohngemeinschaften, die Wert auf Platz und Flexibilität legen.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Atmosphäre. Die 6,5 Zimmer verteilen sich auf die vorhandene Wohnfläche und bieten viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Drei vorhandene Schlafzimmer eröffnen unterschiedliche Nutzungsperspektiven – sei es als Rückzugsort, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Zwei Badezimmer sorgen dafür, dass auch zu Stoßzeiten ausreichend Komfort zur Verfügung steht.

Das Grundstück mit einer Größe von etwa 692 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Optionen zur Nutzung. Ob Raum für Freizeitgestaltung, Gartenprojekte oder privaten Rückzugsbereich – die Außenfläche lässt sich individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen. Die Bebauung als Zweifamilienhaus erlaubt dabei sowohl die Nutzung durch eine größere Familie oder die Möglichkeit, eine Wohneinheit zu vermieten.

Die Beheizung des Objekts erfolgt über eine Kombination aus Ofenheizung und Zentralheizung, wodurch Sie die Möglichkeit haben, flexibel auf die jeweiligen Witterungsbedingungen und Ihren persönlichen Bedarf zu reagieren. Diese Technik gewährleistet ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Der Haustyp als Zweifamilienhaus eröffnet zusätzliche Vorteile: Sie profitieren von einer klaren Trennung der Wohnbereiche, was Ihnen erlaubt, verschiedene Generationen unter einem Dach unterzubringen oder privaten und geschäftlichen Bereich zu kombinieren.

Die Umgebung und Lage des Hauses werden von modernen Infrastrukturen geprägt. Innerhalb kurzer Zeit erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Besonders hervorzuheben ist zudem die gute Anbindung – egal ob Sie öffentliche Verkehrsmittel bevorzugen oder auf das Auto angewiesen sind.

Dieses Objekt eignet sich besonders für Käufer, die nach einem Haus mit großzügigen Platzverhältnissen, gut nutzbarem Außengelände und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

suchen. Die bereits vorhandene Infrastruktur, die Raumaufteilung sowie die Beheizungsarten machen dieses Haus zu einer attraktiven Wahl für unterschiedliche Lebensmodelle.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Optionen, die Ihnen diese Immobilie bietet. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und beantworten Ihre Fragen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich einen umfassenden Eindruck vor Ort zu verschaffen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## Détails des commodités

- Bewährte Ziegelbauweise mit Holzinnenwänden
- Ölzentralheizung aus 2006
- Kamin im Wohnbereich im EG und ein weiterer Kamin im OG
- Kunststofffenster aus 2006 mit Rollos im EG,  
Holzfenster mit Isolierverglasung aus 1994 im OG
- Fliesen im Erdgeschoss, im Bad, Gäste-WC und im Flur
- Einliegerwohnung mit Laminatboden
- OG mit Fliesen im Bad, Holzdielen im Wohnbereich sowie Terracotta-Fliesen im Flur
- Bad im EG mit Dusch-Wanne und Waschbecken
- Sauna im Keller
- Waschküche mit Dusche und WC
- sightgeschützt eingewachsener Garten mit Gartenhaus und älterem Obstbaumbestand
- Überdachte Terrasse EG mit ca. 12 m<sup>2</sup>,  
Wintergarten im OG mit ca. 6,5 m<sup>2</sup>
- Hobbykeller/Werkstatt
- Garage und Freifläche als Parkplatz
- Außenkellertreppe  
uvm. auf Anfrage

CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf

## Tout sur l'emplacement

Altdorf bei Nürnberg besticht als charmante Mittelstadt mit rund 15.500 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur, die ein harmonisches Miteinander von Jung und Alt ermöglicht. Die hervorragende Anbindung an Nürnberg, nur 25 Kilometer entfernt, sowie die Nähe zu Autobahnen und der S-Bahn machen Altdorf zu einem idealen Wohnort für Familien, die sowohl Ruhe als auch urbane Vielfalt schätzen. Die stabile Wirtschaft, geprägt vom Automobil- und Fertigungssektor, schafft sichere Arbeitsplätze und eine verlässliche Perspektive für die Zukunft. Diese Kombination aus ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur bietet Familien ein Umfeld, in dem Lebensqualität und Entwicklungschancen gleichermaßen gefördert werden.

Die familienfreundliche Atmosphäre Altdorfs zeigt sich besonders in der liebevollen Gestaltung des Ortsbildes und der lebendigen Gemeinschaft. Hier finden Kinder und Eltern ein sicheres, geborgenes Umfeld mit zahlreichen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die überschaubare Größe der Stadt schafft eine vertraute Nachbarschaft, in der Kinder sorglos aufwachsen können und Familien sich aktiv einbringen. Altdorf verbindet behutsam Tradition und Moderne, was es zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien macht, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungsangebote, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Kindergärten wie St. Josef und die Freie Kindergruppe liegen nur etwa zwei bis fünf Minuten zu Fuß entfernt, während Grund- und weiterführende Schulen wie das Leibniz-Gymnasium in rund 17 Minuten erreichbar sind. Die Nähe zur S-Bahn-Station Altdorf (b Nürnberg), die in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine stressfreie Anbindung an Nürnberg und die umliegenden Regionen. Auch im Gesundheitsbereich überzeugt Altdorf mit einer exzellenten Infrastruktur: Das Kreiskrankenhaus sowie zahlreiche Fachärzte und Apotheken sind in nur zwei bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar, was besonders für Familien mit Kindern ein beruhigendes Sicherheitsnetz bietet. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Spielplätzen und Sportanlagen bis hin zu kulturellen Treffpunkten wie dem Kulturtreff am Baudergraben, die alle in einem Radius von wenigen Gehminuten liegen. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Bio-Supermärkte und Discounter, sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Gesamtbild ab.

Altdorf bei Nürnberg ist somit ein Ort, an dem Familien nicht nur ein Zuhause finden,

sondern auch eine Gemeinschaft, die Geborgenheit, Sicherheit und eine lebenswerte Zukunft verspricht. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, naturnaher Umgebung und einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot macht diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für Familien, die Wert auf Qualität und eine harmonische Lebensgestaltung legen.

**CODE DU BIEN: 26269001 - 90518 Altdorf**

## 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: 26269001 - 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](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)