

Altdorf

# Appartement en duplex de 4 pièces au dernier étage, loué, avec loggia, garage et place de parking.

CODE DU BIEN: 25269024



PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 25269024 - 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: 25269024 - 90518 Altdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25269024</b>
Surface habitable	<b>ca. 116 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>2</b>
Pièces	<b>4</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1989</b>
Place de stationnement	<b>1 x Garage, 1 x Parking souterrain</b>

Prix d'achat	<b>320.000 EUR</b>
Type	<b>Maisonette</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Espace locatif	<b>ca. 116 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25269024 - 90518 Altdorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.09.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 25269024 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269024 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269024 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269024 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269024 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269024 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269024 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269024 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269024 - 90518 Altdorf

## La propriété

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)



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



CODE DU BIEN: 25269024 - 90518 Altdorf

## 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

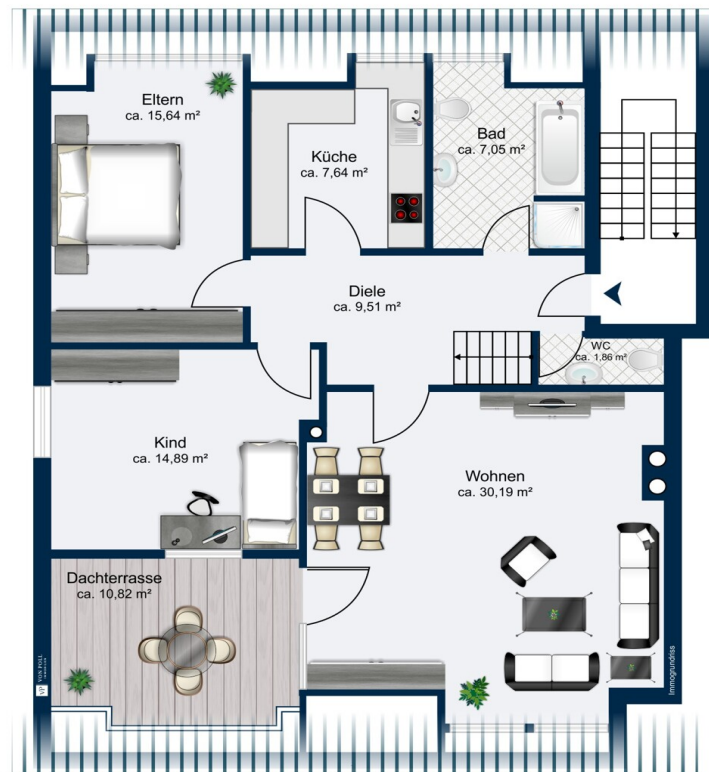
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

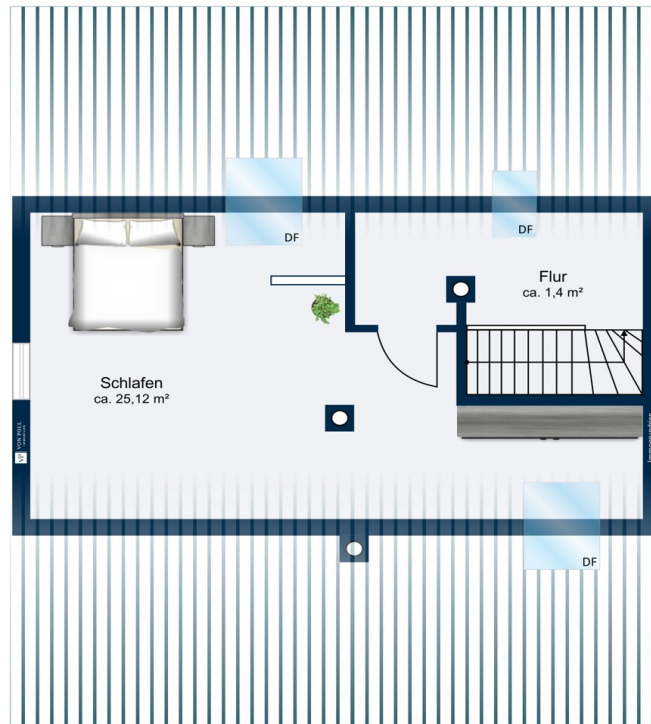
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25269024 - 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: 25269024 - 90518 Altdorf**

## Une première impression

Bienvenue dans ce charmant appartement en duplex, actuellement loué et en excellent état. D'une superficie d'environ 116 m<sup>2</sup>, il offre un confort optimal dans un emplacement central. Construit en 1989, l'immeuble se distingue par son architecture élégante et son concept de vie contemporain. Ce bel appartement en duplex propose un espace généreux et une grande flexibilité d'aménagement, idéal pour les couples comme pour les familles. Il se compose de quatre pièces, agencées avec soin pour offrir de nombreuses possibilités de personnalisation. Trois pièces, une cuisine, une salle de bains baignée de lumière naturelle et des toilettes invités se trouvent au rez-de-chaussée, tandis que la quatrième pièce est située sous les combles et accessible par un escalier en bois ouvert. La spacieuse loggia attenante au séjour est parfaite pour profiter du soleil de fin d'après-midi et de soirée. Une cave vitrée offre un espace de rangement supplémentaire. Un grand parking souterrain et une place de parking extérieure sont à votre disposition. Un local à vélos et un séchoir au sous-sol sont également accessibles aux résidents. L'immeuble et la résidence, impeccablement entretenus, bénéficient d'un voisinage agréable. Idéalement situé, cet appartement bénéficie d'une proximité immédiate avec les commerces, les établissements scolaires et les transports en commun. La gestion de l'ensemble de la résidence est assurée par des professionnels. Un service de conciergerie prend en charge l'entretien des espaces verts, du jardin et le déneigement. Les charges mensuelles de 487 € couvrent l'ensemble des frais de fonctionnement, la gestion de l'appartement et la réserve pour l'entretien de l'immeuble et du parking souterrain. Nous vous invitons à découvrir ce charmant appartement en duplex et à prendre rendez-vous pour une visite. Nous serons ravis de vous présenter ce bien d'exception plus en détail.

**CODE DU BIEN: 25269024 - 90518 Altdorf**

## **Détails des commodités**

- \* 2-fach-isolierverglaste Holzfenster mit Rollos, die Dachflächenfenster aus Kunststoff wurden erst vor einigen Monaten erneuert und sind mit elektrischen Rollos ausgestattet.
- \* Gas-Zentralheizung
- \* Fliesen in Badezimmer und Gäste-WC
- \* Laminatboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- \* Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche, WC und WB, sowie Waschmaschinenanschluss
- \* großer Loggia Balkon (ca. 11m<sup>2</sup>) orientiert nach Südwesten
- \* großes Kellerabteil mit Fenster
- \* Tiefgaragenstellplatz und Stellplatz im Freien
- \* Gemeinschaftstrockenraum und Fahrradkeller im UG

**CODE DU BIEN: 25269024 - 90518 Altdorf**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in zentraler Wohnlage in kurzer Entfernung zur Innenstadt, sowie zu Bäcker, Metzger, Ärztehaus und S-Bahn (quasi um die Ecke).

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: 25269024 - 90518 Altdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**CODE DU BIEN: 25269024 - 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)**