

Altdorf

# Sonnendurchflutetes XXL-Reiheneckhaus mit großer Garage in ruhiger Altdorf-Wohnlage

CODE DU BIEN: 26269004



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 309 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26269004 - 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: 26269004 - 90518 Altdorf**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26269004</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>450.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 145 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison en bande de tête</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Disponible à partir du</b>	<b>01.05.2026</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2004</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1966</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	143.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.04.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1966

**CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf

## La propriété



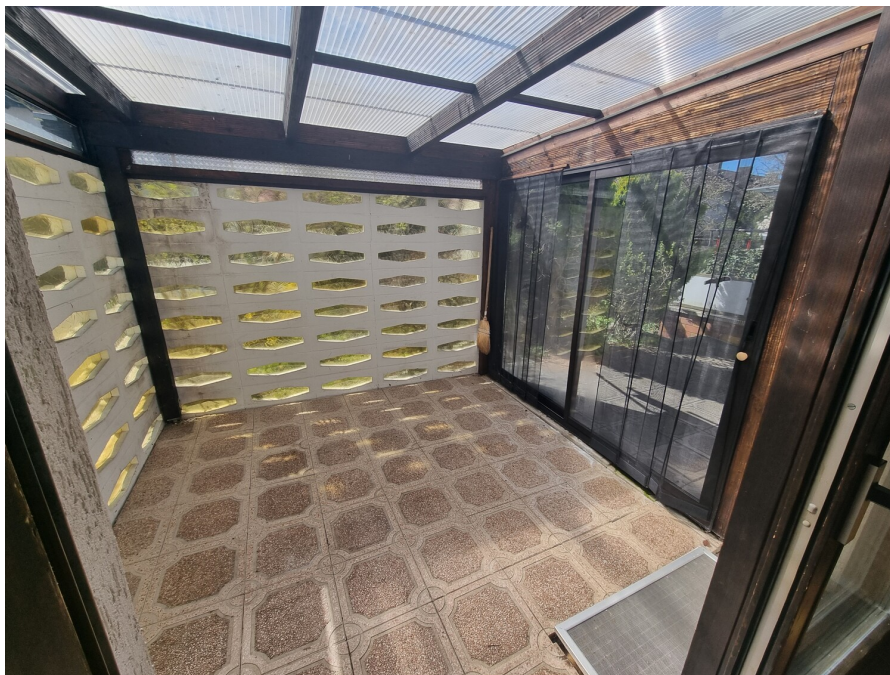
CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf

## La propriété



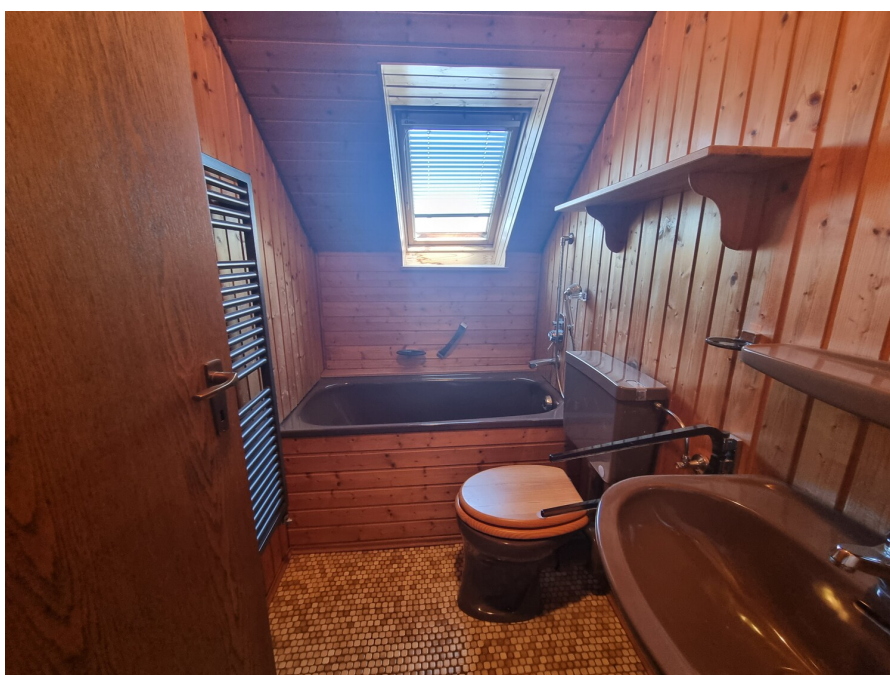
CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26269004 - 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)




Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 26269004 - 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](http://www.von-poll.com)



VP 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: 26269004 - 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)

CODE DU BIEN: 26269004 - 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: 26269004 - 90518 Altdorf**

## Une première impression

Hier gelangen Sie zur 360-Grad-Tour: <https://tour.ogulo.com/gjbO>

Dieses massiv errichtete Reihenhedhaus aus dem Baujahr 1966, wurde 1988 durch einen Anbau vergrößert und präsentiert sich auf einem ca. 309 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es bietet eine Wohnfläche von etwa 145 m<sup>2</sup>. Die Immobilie vereint eine gepflegte Bausubstanz mit einer durchdachten Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte 2004.

Sieben gut geschnittene Zimmer eröffnen zahlreiche Optionen für individuelles Wohnen, Arbeiten oder Hobbys. Drei Badezimmer stehen auf den Etagen zur Verfügung, was sowohl Familien als auch anspruchsvollen Bewohnern Flexibilität ermöglicht.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt eine effiziente Kombination verschiedener Heiztechnologien: Das Objekt verfügt über eine Ölzentralheizung (aus 2004), die mit einem Außenerdtank von 6.000 Litern betrieben wird. Diese Zentralheizung ist überwiegend als Fußbodenheizung ausgeführt und sorgt gemeinsam mit Heizkörpern für angenehme Temperaturen. Zusätzlich stehen Solarmodule für die Warmwasser-Unterstützung zur Verfügung – eine vorteilhafte Ergänzung, die den Energieverbrauch reduziert. Im Wohnbereich befindet sich außerdem ein Kachelofen, der behagliche Wärme spendet.

Die Fenster sind als zweifach isolierverglaste Holzelemente ausgeführt, überwiegend im Jahr 2004 wurden die Isolierglasscheiben erneuert. Teilweise sind sie bodentief gestaltet und verfügen überwiegend über elektrische Rollläden sowie Fliegengitter. Die großen und zahlreichen Fenster tragen zu einer angenehmen Lichtführung und einem guten Raumklima bei.

Die Ausstattung umfasst überwiegend Fliesenböden, Parkett sowie Teppichböden im Dachgeschoss. Eine offene Einbauküche bildet das Zentrum für Gemeinschaft und kulinarische Aktivitäten. Es gibt SAT-Anschluss und gute Internetverbindung, die Infrarot-Kabine im Hobbykeller bietet einen Platz für Entspannung und Wellness.

Zu den Außenbereichen zählen eine nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie ein überdachter Freisitz, die vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien ermöglichen. Die Außenanlage ist eingefriedet und mittlerweile gut eingewachsen – das schafft Privatsphäre und ein ansprechendes Gesamtbild.

Eine großzügige, direkt am Haus angebaute Einzelgarage mit elektrischem Tor sowie

**direktem Ausgang zum Garten gewährleistet komfortables Parken und zusätzlichen Stauraum. Die Außenkellertreppe ermöglicht einen funktionalen Zugang zum Keller und sorgt so für eine effiziente Raumnutzung.**

**Insgesamt steht das Haus für eine gepflegte und normal ausgestattete Immobilie, die mit vielfältigen Details überzeugt und sowohl flexible Wohnlösungen als auch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zulässt.**

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin – entdecken Sie vor Ort die Vorteile dieser Immobilie und prüfen Sie, ob sie zu Ihren Vorstellungen passt.**

**CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf**

## **Détails des commodités**

- Massivhaus
- 2-fach isolierverglaste Holz-Fenster, teilweise bodentief und überwiegend mit elektr. Rollos und Fliegengittern, Verglasung überwiegend aus 2004 erneuert
- Ölzentralheizung aus 2004 mit Außenerdtank 6.000 L als Fußbodenheizung + Unterstützung mit Heizkörpern
- Solarmodule zur Warmwasser-Unterstützung
- Kachelofen im Wohnbereich
- überwiegend Fliesenböden, Parkettböden und im Dachgeschoss Teppichböden
- SAT-Anlage
- Infrarot-Kabine im Hobbykeller
- Außenkellertreppe
- Südterrasse und überdachter Freisitz mit elektrischer Markise und elektrischer Beschattung
- übergroße direkt angebaute Einzelgarage mit elektrischem Tor und Ausgang zum Garten
- offene Einbauküche
- eingefriedete und zwischenzeitlich gut eingewachsene Außenanlage

**CODE DU BIEN: 26269004 - 90518 Altdorf**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in zentraler und ruhiger Wohnlage von Altdorf, kurze Wege ins Zentrum als auch zum Bahnhof und einer hervorragenden Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

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: 26269004 - 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 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: 26269004 - 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)**