

Altdorf b. Nürnberg

Wohnen und Arbeiten mitten in Altdorf

CODE DU BIEN: 26269019



PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 103 m²

CODE DU BIEN: 26269019 - 90518 Altdorf b. 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: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26269019
Surface habitable	ca. 125 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	31.08.2026
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1860

Prix d'achat	398.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 76 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		

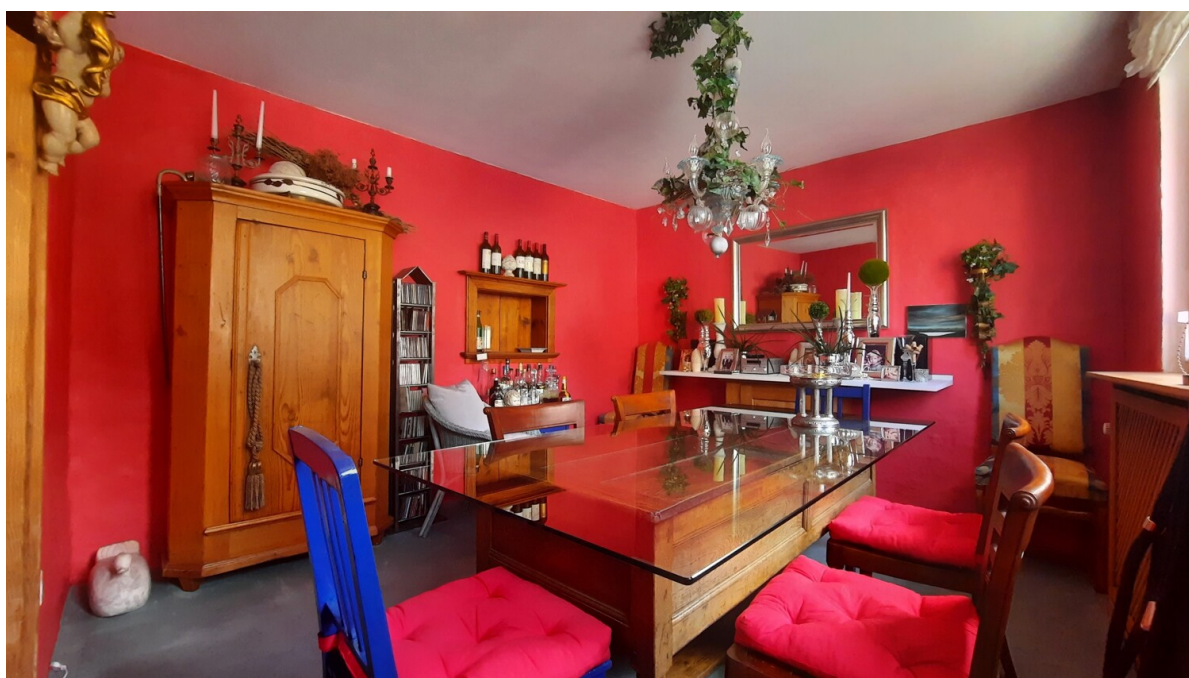
CODE DU BIEN: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

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

CODE DU BIEN: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/nuernberger-land

CODE DU BIEN: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Plans d'étage



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: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Une première impression

Das ca.1870 erbaute denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus als zwei-geschossiges Eckhaus mit 2 übereinanderliegenden Spitzböden wurde als Sandsteinquaderbau mit Steildach unter der Aktennummer D-5-74-112-75 im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Baudenkmal gelistet.

Das Haus besticht durch seine zentrale Lage als Eckhaus daher ist es auch als Geschäftshaus im EG mit derzeit in 2 Ladenflächen mit gesamt ca.76 m² Nutzfläche aufgeteilt, die auch als eine Fläche betrieben werden kann. Eine Ladenfläche (Nr. 1) ist vermietet.

Im 1. OG. und DG wird das Haus zu Wohnzwecken auf ca. 126 m² Wohnfläche mit 5 Zimmern, Küche, Bad, Wintergarten und Balkonbereich genutzt.

Die darüberliegenden Spitzböden (2 Ebenen) sind über eine offene Holztreppe mit Bodenluke erreichbar. Die Ausbaufähigkeit zu weiterem Wohnraum muss mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden, ebenso stattfindende Renovierungen/Veränderungen am Gebäude.

Das Haus steht vollständig auf dem Grundstück, hat also keinen weiteren Gartenbereich und auch keine KFZ-Stellplätze, jedoch über einen Anwohner-Parkausweis jede Menge Stellplätze in der direkten Umgebung.

Sollte Interesse auch zur Eigennutzung von beiden Ladenflächen bestehen, erfolgt dies ebenfalls nach Absprache auch mit dem Mieter. Die Wohnung und auch eine Ladenfläche stehen sofort zur freien Verfügung.

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: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Détails des commodités

- Massivbau in Sandstein mit Biberschwanz-Steildach
 - Ölzentralheizung
 - Holzdoppelfenster, teilweise mit Rollos (DG)
- Badfenster bereits als Kunststoff-Isoglas.
- offene halbgewendelte Holztreppe ins OG und DG
 - EG mit ca. 35 m² und 41 m² Nutzfläche-Ladeneinheiten und großzügigen Schaufensterflächen
 - OG und DG mit einer 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 126 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen mit Wintergarten und Terrasse
 - 2 übereinanderliegende Spitzböden
 - kleiner Teilkeller mit den Öltanks von Außen zugänglich
 - uvm.

CODE DU BIEN: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Tout sur l'emplacement

Das Haus liegt in Altdorf Stadtmitte in unmittelbarer Nähe zum Oberen/Unteren Markt - Kirche - Rathaus mit kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie auch dem S-Bahnhof.

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: 26269019 - 90518 Altdorf b. 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: 26269019 - 90518 Altdorf b. 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

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

www.von-poll.com