

Altdorf

# Helle und zentrale 4-Zimmer-DG-Maisonette-ETW mit Loggia, großer Garage und Stellplatz

????????? ??????????: 25269024



???? ??????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 116 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ?????????: 25269024 - 90518 Altdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25269024 - 90518 Altdorf

?? ??? ??????

|                     |                     |                  |                       |
|---------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25269024            | ????? ???????    | 340.000 EUR           |
| ????????????        | ca. 116 m²          | ????????????     | ??????????            |
| ???????             | 2                   | ????????????     | Käuferprovision       |
| ?????????           | 4                   |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????           | 1                   |                  | MwSt.) des            |
| ????? ????????????? | 1989                |                  | beurkundeten          |
| ????? ????????????? | 1 x ??????, 1 x     | ?????????        | Kaufpreises           |
|                     | ???????? ?????????? | ?????????        |                       |
|                     |                     | ????????????     |                       |
|                     |                     | ???????????????? | ca. 116 m²            |
|                     |                     | ??????           |                       |
|                     |                     | ???????          | ??????????            |

??????? ?????????: 25269024 - 90518 Altdorf

????????????? ???????????

|                                                      |                       |                                                                                 |               |
|------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                             | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                   | ??????                | ???????                                                                         | 94.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>??????????????????<br>????????? ??? | 25.09.2028            | ?????????????<br>?????????????                                                  |               |
| ????? ????????????                                   | ??????                | ?????????????<br>??????????????<br>???????????                                  | C             |
|                                                      |                       | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1989          |

??????? ???????? : 25269024 - 90518 Altdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25269024 - 90518 Altdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25269024 - 90518 Altdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25269024 - 90518 Altdorf

?? ????????



??????? ???????: 25269024 - 90518 Altdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25269024 - 90518 Altdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25269024 - 90518 Altdorf

?? ????????



??????? ???????: 25269024 - 90518 Altdorf

?? ????????



## 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



??????? ???????? : 25269024 - 90518 Altdorf

?? ????????



## 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.

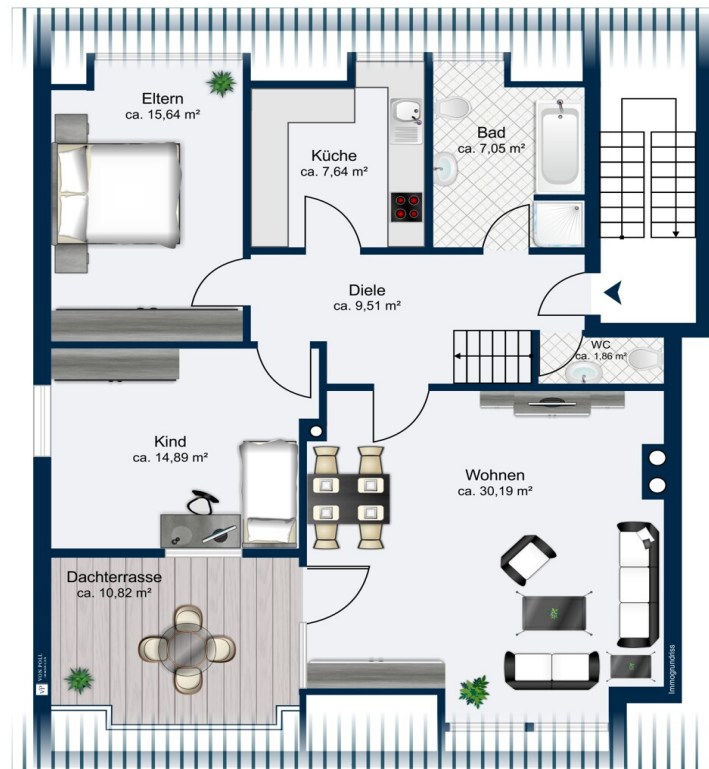
**T.: 09187 - 92 83 01 0**

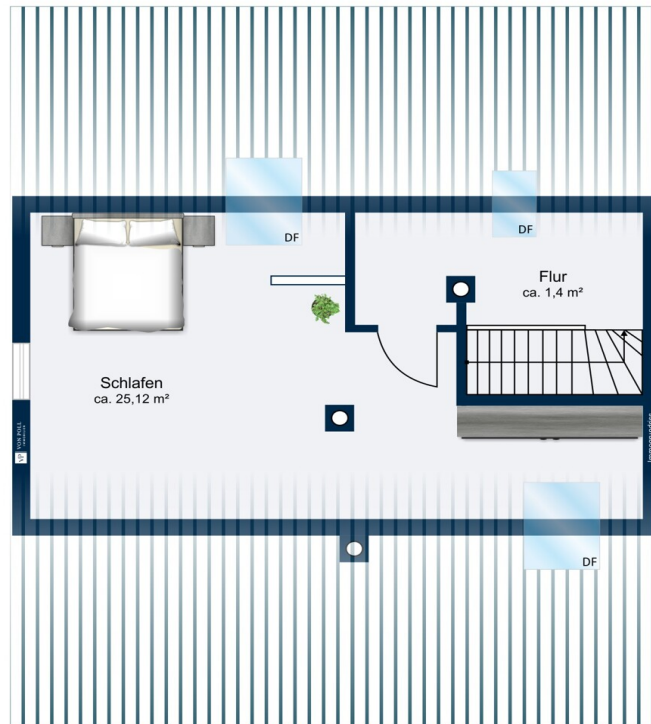
Partner-Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf  
[nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)



??????? ???????: 25269024 - 90518 Altdorf

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25269024 - 90518 Altdorf

??? ?????? ?????????

Willkommen zu dieser gepflegten derzeit vermieteten Maisonette-Wohnung, die Ihnen auf ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche hohen Wohnkomfort in einer zentralen Lage bietet. Das im Jahr 1989 fertiggestellte Gebäude überzeugt durch eine ansprechende Architektur und ein zeitgemäßes Wohnkonzept. Die schöne Maisonette bietet sowohl für Paare als auch für Familien ausreichend Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Raumkonzept verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, die durch ihre durchdachte Aufteilung viel Freiraum für individuelle Gestaltung bieten. 3 Zimmer + Küche, Tageslicht-Bad und Gäste-WC auf einer Ebene und das 4. Zimmer im Spitzboden verbunden mit einer offenen Holzterrasse. Die großzügige an das Wohnzimmer angeschlossene Loggia ist ein idealer Platz, um die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen.

Ein mit Fenster ausgestattetes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Für Fahrzeuge stehen sowohl ein komfortabler großer Tiefgaragenstellplatz als auch ein Stellplatz im Freien zur Verfügung. Gemeinschaftlich genutzt werden können ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller im Untergeschoss, die für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen.

Das gepflegte Gesamtbild von Haus und Wohnanlage wird durch die freundliche Nachbarschaft abgerundet. Die Lage punktet durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie eine gute Verkehrsanbindung.

Das gesamte Anwesen wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. In den alltäglichen Belangen leistet ein Hausmeister-Service wertvolle Dienste bei der Pflege der Außenanlage und Gartenpflege/Winterdienst

Im monatlichen Hausgeld von 487,00 € sind sämtliche laufende Kosten, Hausverwaltung samt Instandhaltungsrücklage für Haus und Tiefgarage enthalten.

Verschaffen Sie sich gerne selbst einen Eindruck von dieser attraktiven Maisonette-Wohnung und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Angebot näher vorstellen zu dürfen.

??????? ?????????: 25269024 - 90518 Altdorf

??????????????? ??? ?????????

- \* 2-fach-isolierverglaste Holzfenster mit Rollos, die Dachflächenfenster samt elektrischen Außenrollos 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
- \* großer Tiefgaragenstellplatz (Platz auch für Motorrad, etc.) und Stellplatz im Freien
- \* Gemeinschaftstrockenraum und Fahrradkeller im UG

??????? ???????: 25269024 - 90518 Altdorf

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25269024 - 90518 Altdorf

????? ??????????????

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 Gas.  
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 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.

???????? ??????????: 25269024 - 90518 Altdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf  
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0  
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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