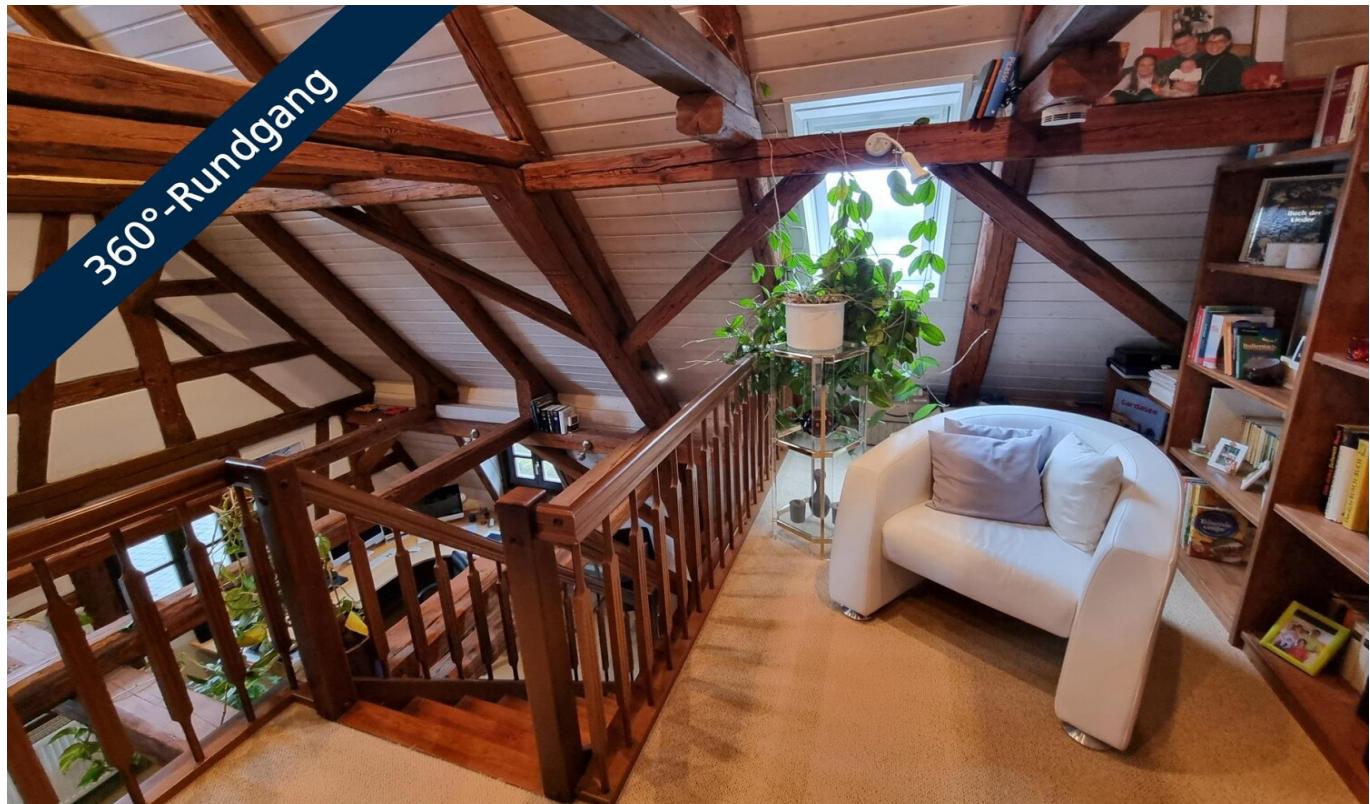


Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## A muemlékvédelem találkozik a modernitással: Szeretetteljes felújítás - kellemes hangulat - nagyszerű ok

VP azonosító: 25269004



VÉTELÁR: 675.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.692 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Áttekintés

VP azonosító	25269004
Hasznos lakótér	ca. 158 m <sup>2</sup>
Teto formája	Tetötéri lakás
Az ingatlan elérhető	01.01.2026
Szobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1850
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	675.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló

VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Padlófutés

Energiaforrás

Olaj

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

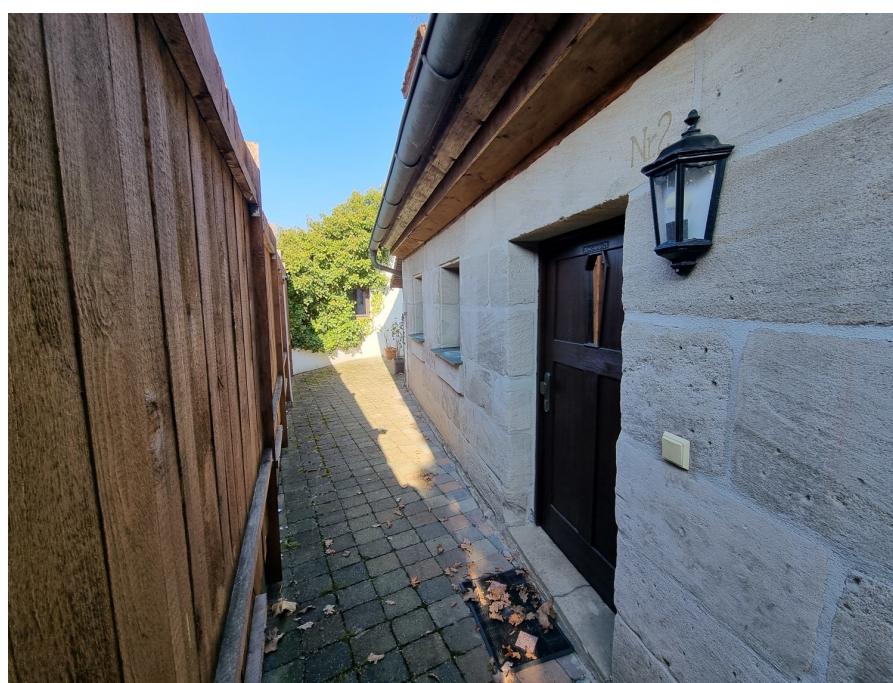
VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan



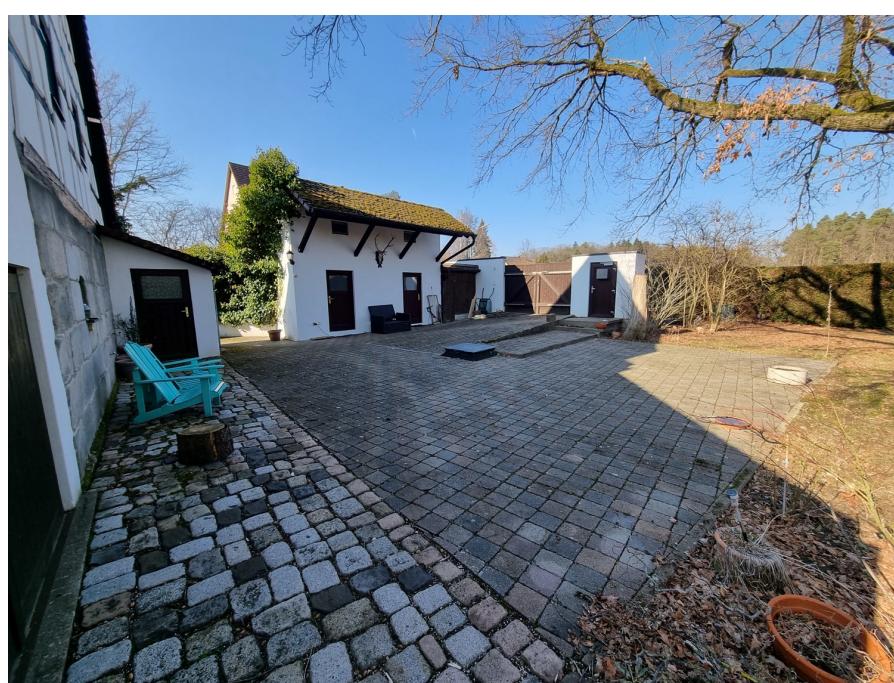
VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan



The logo for VP VON POLL FINANCE, featuring the letters 'VP' in a white square followed by the words 'VON POLL' and 'FINANCE' stacked vertically.

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

A photograph of a man and a woman standing outside a house, looking at each other. The man has his arm around the woman's waist. To the right of the couple is a white rectangular button with the text "Finanzierung berechnen" and a QR code.

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

VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg**

## Az ingatlan



### 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)

VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

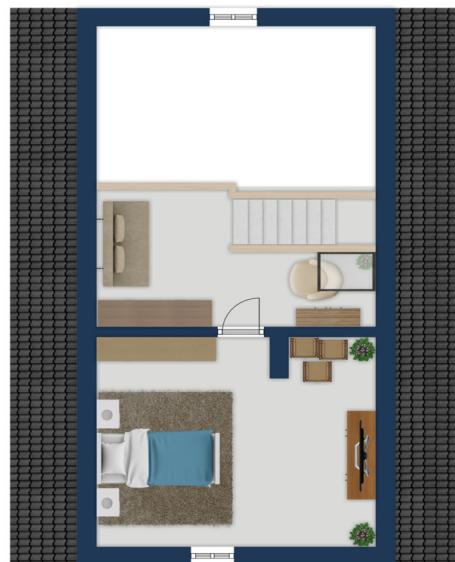
## Alaprajzok



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg**

## Az elso benyomás

Kattintson ide a 360 fokos virtuális túrához: <https://tour.ogulo.com/SzN3> Ez az egyedülálló, muemlékvédelem alatt álló családi ház, amely 1850 körül épült, boséges teret kínál az igényes lakhatási igények kielégítésére, körülbelül 158 m<sup>2</sup> lakóterületen. Egy nagyméretű, körülbelül 1692 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, számos fejlesztési lehetőséget kínálva, beleértve egy további építési telek lehetőségét, közvetlen utcai bejárattal. A ház 2000 és 2003 között átfogó felújításon esett át, kiváló állapotban van, javítást nem igényel. A klasszikus építészet és a modern kényelem kombinációja teszi ezt az ingatlan különösen vonzóvá. A vonzó alaprajz öt arányos szobát és két fürdoszobát tartalmaz. A kiváló minőségi berendezések és szerelvények átgondolt megoldásokat és magas szintű kényelmet biztosítanak. Mindkét fürdoszoba ablakos és klasszikus elemeket tartalmaz. A 2020-ban telepített konyha egy nyitott, kiváló minőségi konyhaszigettel rendelkezik, amely jelentesen növeli a lakhatási kényelmet. A nappali és az étkező eltolt szinteken helyezkedik el, érdekes dinamikát kölcsönözve a térnak. A huvosebb napokon a kandalló kellemes meleget biztosít. A futési rendszert olajtüzelésű központi futés egészíti ki, amely padlófutésként valósult meg a földszinten. Ez a kombináció garantálja a kellemes beltéri klímát egész évben. Egyes nappali és hálószobák légkondicionálóval is felszereltek, így az ingatlan ideális a melegebb hónapokra. A dupla üvegezésű, hoszigetelt fa tokos ablakok a muemlékvédelmi irányelveknek megfeleloen lettek kialakítva, és hozzájárulnak a stílusos külsohöz. Az ingatlan szélén található félreeső, érett kert nemcsak a magánéletet, hanem egy pihentető oázist is kínál egy nagyon nagy terasszal, beépített grillezovell. A multimédiás igényeket a kábeltévé és az optikai internet elégíti ki. Az ingatlanhoz tartozik egy garázs is, amelynek ablaka a nappalira néz, így további kényelmet biztosít. A ház előtti udvaron egy melléképület található, amely raktárként vagy muhelyként is használható. Ez a vonzó családi ház nemcsak történelmi építészettel és a közelmúltbeli modernizációkkal nyugöz le, hanem egyedi elhelyezkedésével és sokoldalú lehetőségeivel is. Boséges helyet kínál egy család számára, valamint lehetőséget kínál a lakótér testreszabására és bovítsésére. Foglaljon idopontot megtekintésre, hogy elso kézbol tapasztalja meg ennek a kivételes ingatlannak az előnyeit. A potenciális vásárlók további információkért érdeklodhetnek a ház szélesköru tulajdonságairól és egyéb részleteiről, amelyek valóban megéri befektetéssé teszik.

VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Részletes felszereltség

- \* Ansprechender Grundriss
- \* 2-fach-isolierverglaste Holz-Sprossenfester gem.
- Denkmalschutz
- \* Ölzentralheizung, im EG als Fußbodenheizung und Außenerdtank
- \* Kabel-TV - Glasfaser- Internet, jedes Zimmer hat einen Kabelanschluss und einen DSL-Anschluss (auch im Nebengebäude).
- \* Fliesen im kompletten EG, Küche, Bäder im Mansardgeschoss und Spitzboden mit Teppichböden
- \* Tageslicht-Bad mit Waschtisch, WC und runder Wanne im Boden eingelassen mit Duschmöglichkeit
- \* 2. Bad auch mit Fenster, Wanne, WC und WB
- \* Küche mit offener sehr hochwertiger Gaggenau-Insel-Einbauküche aus 2020 mit allen Einbaugeräten.
- \* Wohn- und Essbereich auf versetzten Ebenen
- \* offener Kamin als Grundofen
- \* Klima-Anlage in einigen Wohn- und Schlafräumen
- \* sehr große Terrasse mit gemauertem Grillkamin
- \* Einzelgarage im Haus mit Fenster zum Wohnbereich
- \* Nebengebäude im Hofbereich vor dem Haus mit Lagerraum und Werkstatt
- \* sichtgeschützt eingewachsener Garten in Randlage
- \* Möglichkeit für einen 2. Bauplatz mit Zufahrt von der Straße aus direkt
- \* uvm. auf Anfrage
- \* Bezeichnung in der Denkmalliste: Ehemaliges Wohnstallhaus, eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit Mansarddach und Fachwerkgiebel, 19 Jh.

**VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg**

## Minden a helyszínról

Das Anwesen befindet sich im Altdorfer Ortsteil Unterwellitzleithen unweit vom Hauptort sowie auch in kurzer Entfernung zur Autobahn A6.

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.

**VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg**

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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