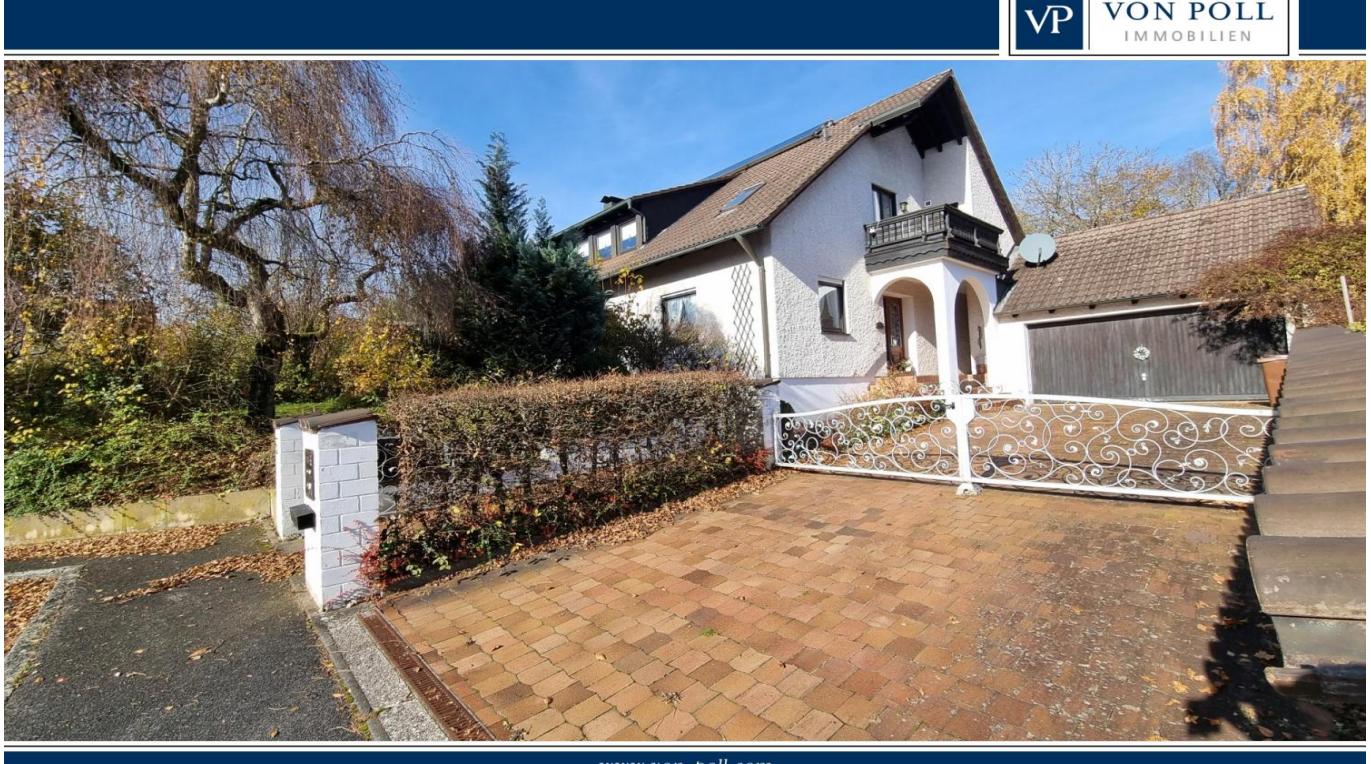


Altdorf / Weinhof

## Boséges élettér: Családbarát otthon napos kerttel és különálló apartmannal

VP azonosító: 25269026



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

VÉTELÁR: 640.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 217 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.097 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

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

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Áttekintés

VP azonosító	25269026	Vételár	640.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 217 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1984	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

**VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	129.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.04.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



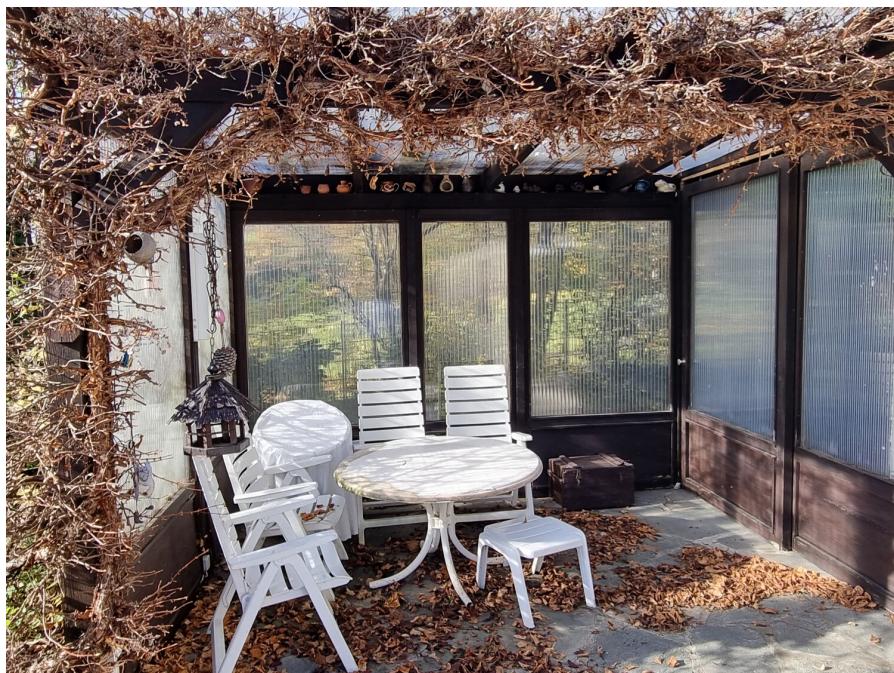
VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## 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 | [www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## 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

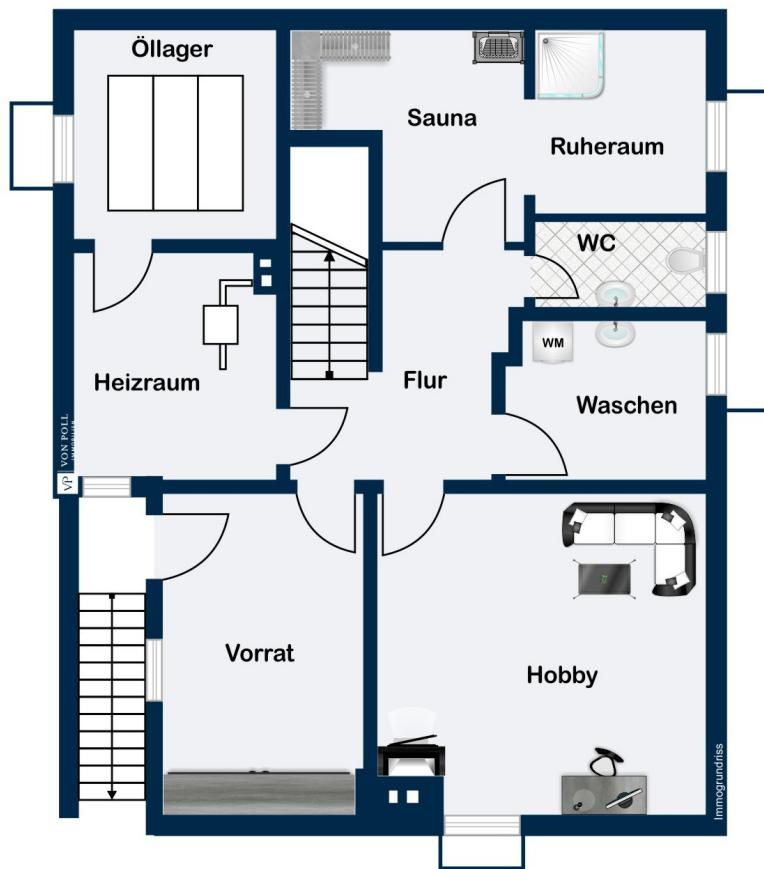
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

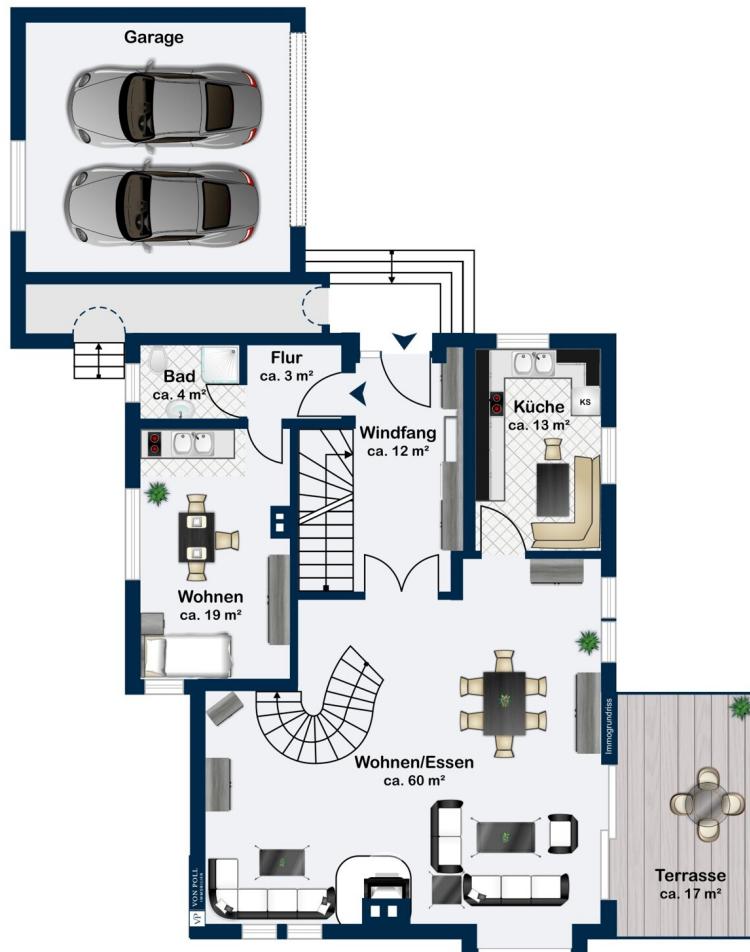
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

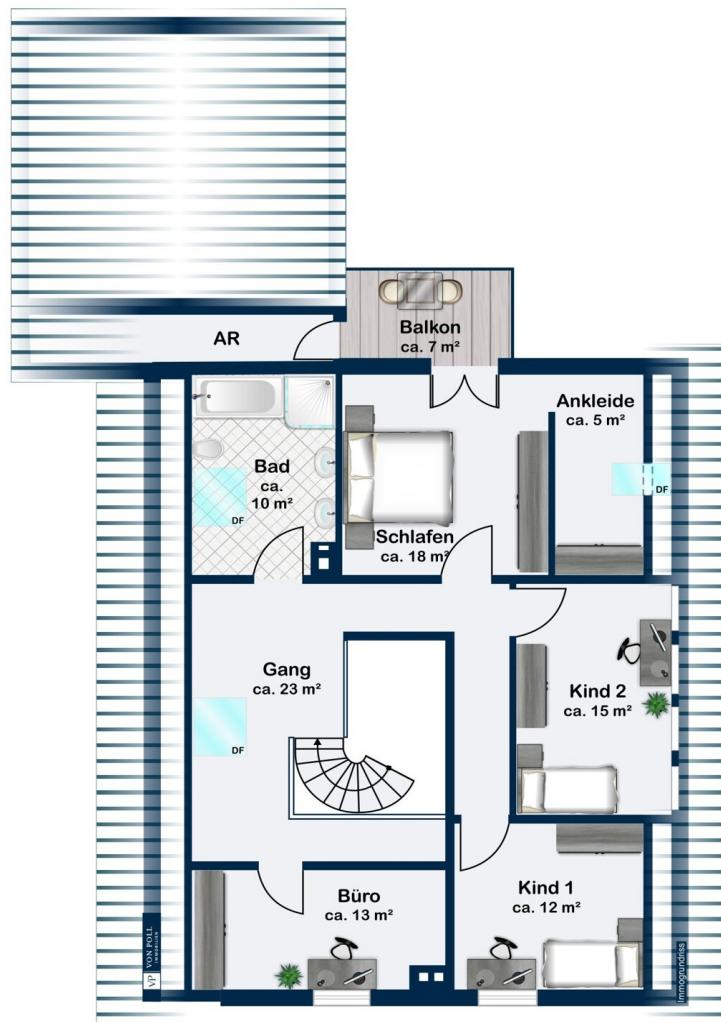
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof**

## Az elso benyomás

Ez a családi ház egy tágas, körülbelül 1097 m<sup>2</sup>-es telken fekszik egy csendes lakóutca végén, nagyméretű kocsibeállóval, és változatos felhasználási lehetőségeket kínál körülbelül 217 m<sup>2</sup> lakótérrel. Az 1984-ben épült, jól karbantartott ingatlan ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a tágas teret és a modern lakhatási kényelmet a jól megtervezett elrendezésnek köszönhetően. A hívogató eloszoba kellemes térrézzel fogadja Önt, és közvetlenül a ház különbözo lakótereibe vezet. Összesen hat szoba áll rendelkezésre, amelyek rugalmasan használhatók – hálószobaként, irodáként vagy vendégszobaként, az egyéni igényekkel függően. Két teljesen felszerelt fürdoszoba biztosítja a minden nap kényelmet, különösen a nagyobb családok számára, és lehetővé teszi a zökkenőmentes működést még a forgalmaz időszakokban is. A ház szíve a tágas nappali, amely a nagy ablakoknak köszönhetően rengeteg természetes fénnnyel rendelkezik, és a hatalmas kertre nyílik kijárat. Itt pihentető órákat tölthet családjával vagy barátaival. A szomszédos, teljesen felszerelt konyha étkezovel boséges helyet kínál a közös főzéshez és a barátokkal és a családdal való étkezéshez. A modern berendezések és a jól karbantartott padlóburkolat kiemelik a magas színvonalú összhatást. Az épület hatékony központi futéssel és napelemekkel rendelkezik a további melegvíz-ellátás érdekében. A melegvíz-tároló megbízható ellátást biztosít, még nagy igénybevétel esetén is. Ezek az energiahatékony megoldások garantálják a kényelmes lakókörnyezetet és a fenntartható üzemeltetési költségeket. A tágas kert számos lehetőséget kínál az egyedi tereprendezéshez – legyen szó kertészkedés szerelmeseinek, tágas játszótérrel a gyerekeknek, vagy pihenohelyről a napsütéses napokon. Az ingatlan számos szabadidos tevékenységhez is helyet biztosít, és rengeteg parkolási lehetőséget kínál. A családi ház egy rendezett lakóövezetben található, és kellemes környezet jellemzi. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és óvodák könnyen megközelíthetők, ami különösen elenyös a gyermekes családok számára. A tömegközlekedés és a közúti kapcsolatok kényelmesek, így gyorsan és egyszerűen eljuthat a közeli városokba és a környékre. Az ingatlant folyamatosan karbantartották, és kiváló állapotban van. A funkcionális elrendezés, a kényelmes lakókörnyezet és nem utolsósorban az energiahatékony jellemzők ideális feltételeket teremtenek a kellemes, jövoorientált élethez. Ragadja meg a lehetőséget, hogy egy megtekintés során saját maga is meggyozodjön a ház elnyeirol. Várjuk további információkkal és idopont-egyeztetéssel a megtekintéshez.

**VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof**

## Részletes felszereltség

- Bewährte Ziegelbauweise
  - Ölzentralheizung aus 2012, im kompletten EG und OG-Bad als Fußbodenheizung
  - Solarthermie-Unterstützung für Heizung und Warmwasser (PV auf der südlich orientierten Dachfläche problemlos möglich)
  - Offener Kamin im Wohnbereich und Kachelofen im Hobbykeller
  - Holzisolierglasfenster mit Rollos, teilweise bodentief, im Wohnzimmer mit elektr. Rollos
  - offene geschwungene Atriumtreppe ins OG
  - Fliesen im Erdgeschoss, jeweils in den Bädern, Küche und im Untergeschoss
  - Einliegerwohnung EG mit Laminatboden
  - DG mit Laminatboden und Teppichböden
  - Bad im DG mit Wanne, Dusche, WC, Bidet und 2 Waschbecken
  - Sauna mit Dusche und WC im UG
  - sichtgeschützt eingewachsener Garten mit Gartenhaus und älterem Obstbaumbestand (Kirsche, Apfel, Walnuss)
  - Terrasse EG mit zusätzlichem überdachten Freisitz mit gesamt ca. 25 m<sup>2</sup>, Balkon DG mit ca. 7 m<sup>2</sup> und schönen Weitblick
  - Hobbykeller auch als Gästebereich nutzbar
  - Doppelgarage mit rückseitiger Durchfahrt zum Garten (durch die Garage auch barrierefreier Zugang zum Haupteingang möglich)
  - überdachte Außenkellertreppe
- uvm. auf Anfrage

**VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof**

## Minden a helyszínről

Der Altdorfer Ortsteil Weinhof befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt von Altdorf-Hauptort, auch über Fahrradwege sehr gut erreichbar. Die Autobahnauffahrt an der A3 ist in nur 3 Fahrminuten Entfernung.

Die ehem. Universitätsstadt Altdorf mit ca. 17.000 Einwohnern befindet sich etwa 25 km südöstlich von Nürnberg inmitten einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft und wald- und wiesenreichem Oberland und besticht als lebendige und zugleich ruhige Stadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem hochwertigen Wohnumfeld. Die Stadt vereint die Vorteile einer stabilen, familienfreundlichen Gemeinschaft mit der Nähe zur Metropole Nürnberg, was eine ideale Balance aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen schafft. Mit einer gesunden Bevölkerungsstruktur und einer soliden wirtschaftlichen Basis bietet Altdorf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld, das besonders Familien ein verlässliches Fundament für ein harmonisches Leben bietet.

Die Umgebung von Altdorf zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Atmosphäre aus, die durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine sichere Nachbarschaft geprägt ist. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaftssinn fördert, während gleichzeitig die Nähe zu Nürnberg alle Vorteile einer Großstadt zugänglich macht. Die ruhige Lage und die gepflegte Infrastruktur unterstreichen den hohen Lebensstandard und die Attraktivität des Wohnorts für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.

Für Familien bietet Altdorf eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen, die in nur etwa 15 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Von Kindergärten wie dem Montessori Kinderhaus bis hin zu weiterführenden Schulen wie dem Leibniz-Gymnasium finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und individuelle Förderung. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken gewährleistet, die in rund 20 bis 25 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit schnelle Hilfe im Alltag garantieren. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter Spielplätze und Sportvereine, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und Raum für Bewegung und gemeinschaftliches Erleben bieten. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi Süd und Penny sind bequem in 12 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Weinhof“ in nur 2 Minuten Fußweg sowie die Bahnhöfe „Ludersheim“ und „Altdorf West“ in etwa 19 Minuten Fußweg ideal, um flexibel und umweltbewusst mobil zu sein.



VON POLL  
REAL ESTATE

Diese ausgewogene Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Altdorf bei Nürnberg zu einem besonders attraktiven Standort für Familien, die ein behütetes und zugleich lebendiges Umfeld für ihre Kinder suchen. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.4.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 129.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof**

## 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)