

Altdorf

## Kiadó 4 szobás, legfelső emeleti maisonette lakás loggiával, garázzsal és parkolóhellyel

VP azonosító: 25269024



VÉTELÁR: 340.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

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

VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Áttekintés

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| VP azonosító          | 25269024                   |
| Hasznos lakótér       | ca. 116 m <sup>2</sup>     |
| Emelet                | 2                          |
| Szobák                | 4                          |
| Fürdoszobák           | 1                          |
| Építés éve            | 1989                       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs, 1 x Mélygarázs |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Vételár              | 340.000 EUR   |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd   |
| Bérelhető terület    | ca. 116 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség        | Erkély  |

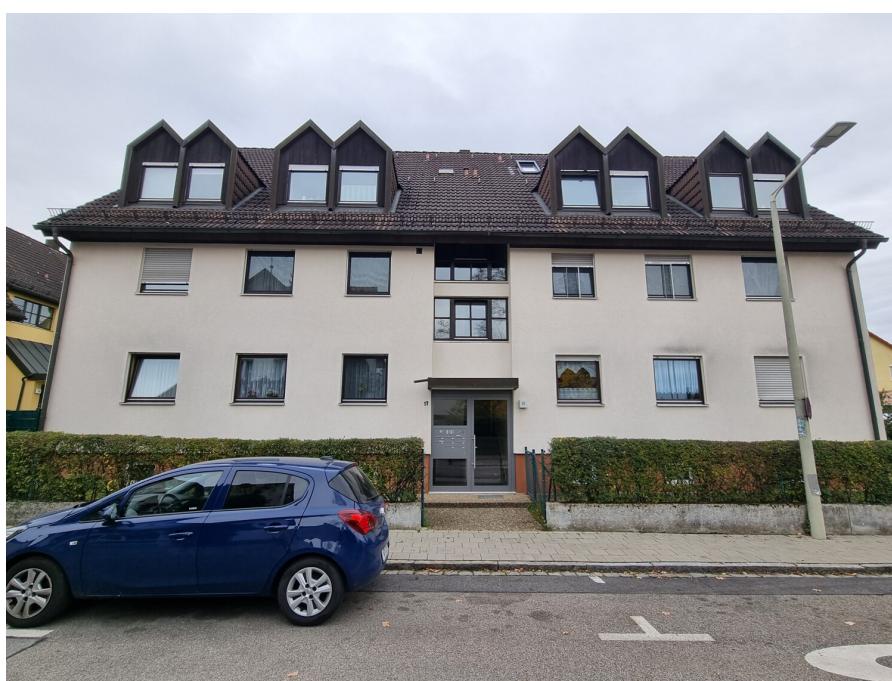
VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Áttekintés: Energia adatok

|  |               |   |                            |
|--|---------------|---|----------------------------|
| Futési rendszer                              | Központifutés | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány        |
| Energiaforrás                                | Nehéz földgáz | Végso energiafogyasztás                                 | 94.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 25.09.2028    | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C                          |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1989                       |

VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



## Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



### Ihre Immobilienexperten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

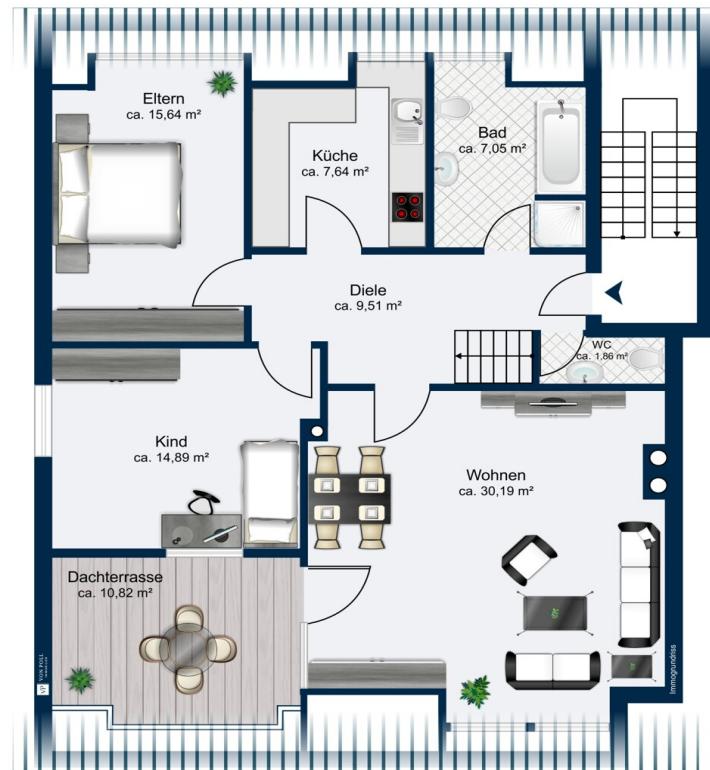
**T.: 09187 - 92 83 01 0**

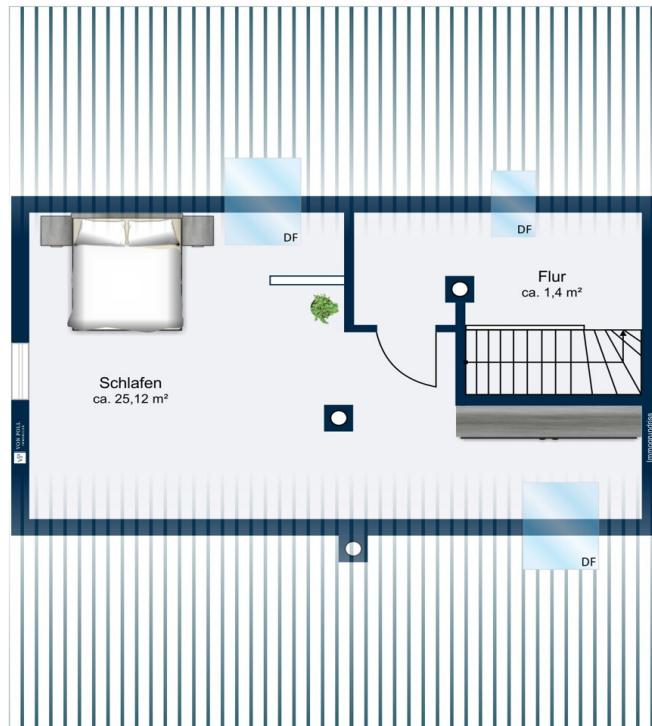
Partner-Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf  
nuernberger-land@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)



VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük ebben a jól karbantartott, bérelt maisonette lakásban, amely körülbelül 116 m<sup>2</sup> lakóteret és magas szintű kényelmet kínál központi helyen. Az 1989-ben épült épület vonzó építészettel és modern lakhatási koncepcióval büszkélkedhet. Ez a gyönyörű maisonette lakás boséges teret és rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál párok és családok számára egyaránt. Az elrendezés négy szobából áll, amelyeket átgondoltan terveztek, hogy nagy teret biztosítsanak az egyedi kialakításnak. Három szoba, egy konyha, egy természetes fénytelű megvilágított fürdőszoba és egy vendég WC található egy szinten, míg a negyedik szoba a tetőterben található, és egy nyitott falépcso köti össze. A nappalihoz kapcsolódó tágas loggia ideális hely a délutáni és esti napsütés élvezetére. Az ablakos pincehelyiséget további tárolóhelyet biztosít a holmijainak. A jármuvek számára nagy, kényelmes mélygarázs és egy további kültéri parkolóhely áll rendelkezésre. A pincében száritóhelyiséget és kerékpártároló is rendelkezésre áll közös használatra, ami további kényelmet biztosít. Az épület és a komplexum jól karbantartott összképét a barátságos környék egészíti ki. A helyszín közel van bevásárlóközpontokhoz, oktatási intézményekhez és kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Az egész ingatlant professzionálisan kezelik. A minden nap szükségletek kielégítésére egy gondnoki szolgálat értékes segítséget nyújt a kert karbantartásában, gondozásában és hóeltakarításában. A havi 487,00 eurós üzemeltetési díj fedezí az összes üzemeltetési költséget, az ingatlankezelést, valamint az épület és a mélygarázs karbantartási tartalékát. Meghívjuk Önt, hogy tekintse meg személyesen ezt a vonzó maisonette apartmant, és egyeztessen személyes megtekintési idopontot. Várjuk, hogy részletesebben is bemutathassuk Önnek ezt a kivételes ingatlant.

VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Részletes felszereltség

- \* 2-fach-isolierverglaste Holzfenster mit Rollos, die Dachflächenfenster 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
- \* Tiefgaragenstellplatz und Stellplatz im Freien
- \* Gemeinschaftstrockenraum und Fahrradkeller im UG

VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## További információ / adatok

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 Erdgas schwer.

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 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: 25269024 - 90518 Altdorf

## 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)