

Altdorf

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

VP azonosító: 25269024



VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első 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
Fürdőszobák	1
Építés éve	1989
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 1 x Mélygarázs

Vételár	320.000 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	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	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



VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan

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](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



VON POLL  
FINANCE

## 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



VP azonosító: 25269024 - 90518 Altdorf

## 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

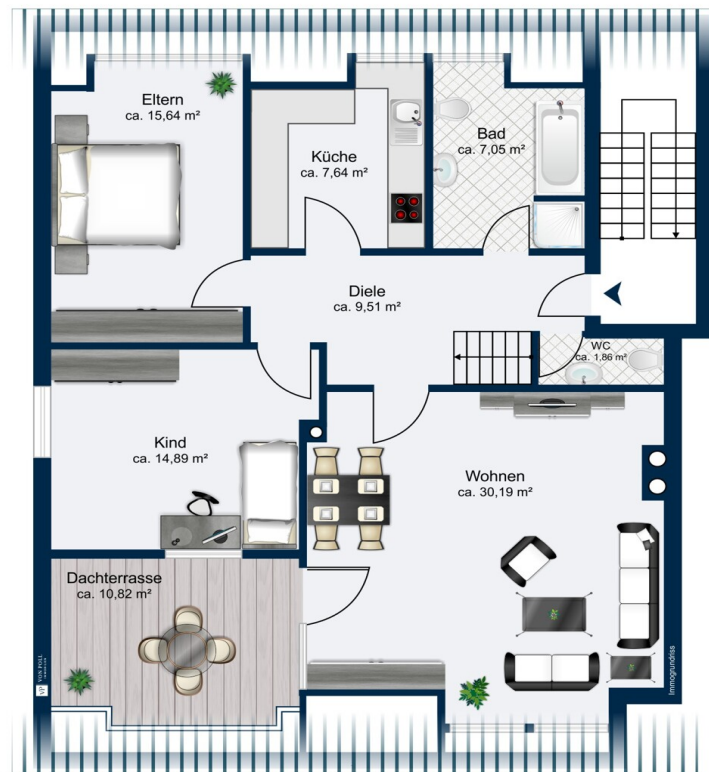
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

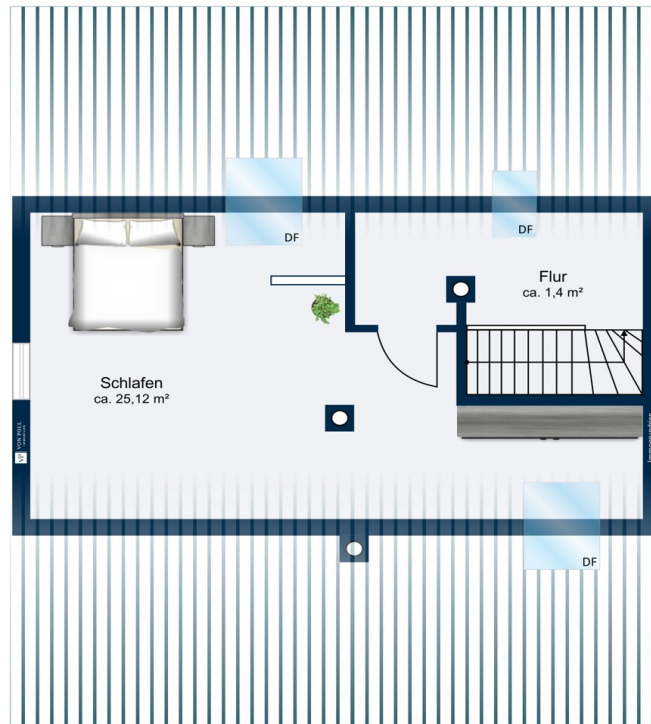
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 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 első benyomás

Üdvözljük 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 bőséges 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 fényrel megvilágított fürdőszoba és egy vendég WC található egy szinten, míg a negyedik szoba a tetotérben található, és egy nyitott falépcső köti össze. A nappalihoz kapcsolódó tágas loggia ideális hely a délutáni és esti napsütés élvezetére. Az ablakos pincehelyiség további tárolóhelyet biztosít a holmijainak. A járművek számára nagy, kényelmes mélygarázs és egy további kültéri parkolóhely áll rendelkezésre. A pincében szárítóhelyiség és kerékpártároló is rendelkezésre áll közös használatra, ami további kényelmet biztosít. Az épület és a komplexum jól karbantartott összképét a barátságos környezet egészíti ki. A helyszín közel van bevásárlóközpontokhoz, oktatási intézményekhez és kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Az egész ingatlant professzionálisan kezelik. A mindennapi szükségletek kielégítésére egy gondnoki szolgálat értékes segítséget nyújt a kert karbantartásában, gondozásában és hóeltakarításában. A havi 487,00 eurós üzemeltetési díj fedezi az összes üzemeltetési költséget, az ingatlankezelést, valamint az épület és a mélygarázs karbantartási tartalmát. Meghívjuk Önt, hogy tekintse meg személyesen ezt a vonzó maisonette apartmant, és egyeztessen személyes megtekintési időpontot. 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 helyszínról

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 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: 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 felelősségkizárásához*

---

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