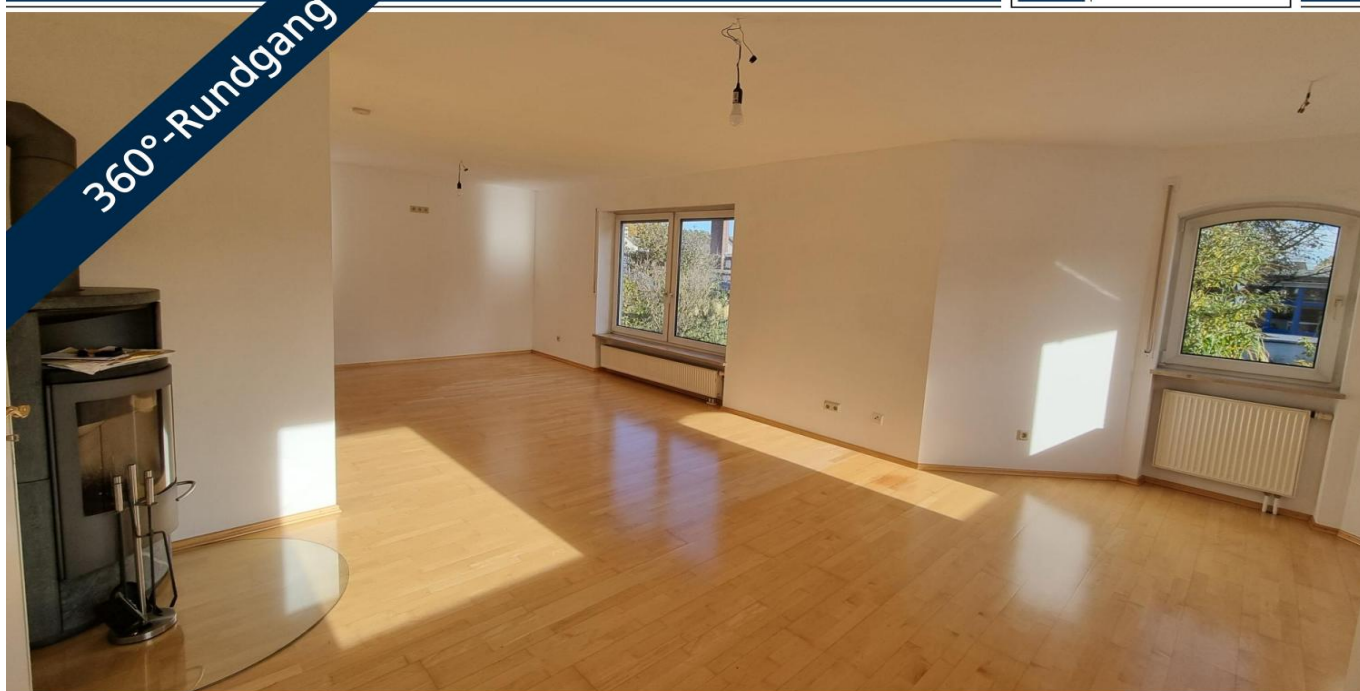


Altdorf

## Casa indipendente ben tenuta con 2 posti auto in garage, in una tranquilla e ricercata zona residenziale di Altdorf.

Codice oggetto: 24269025

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 625 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24269025
Superficie netta	ca. 159 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	04.11.2025
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	590.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 52 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	137.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.10.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994



Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà



### 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)



## 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





Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

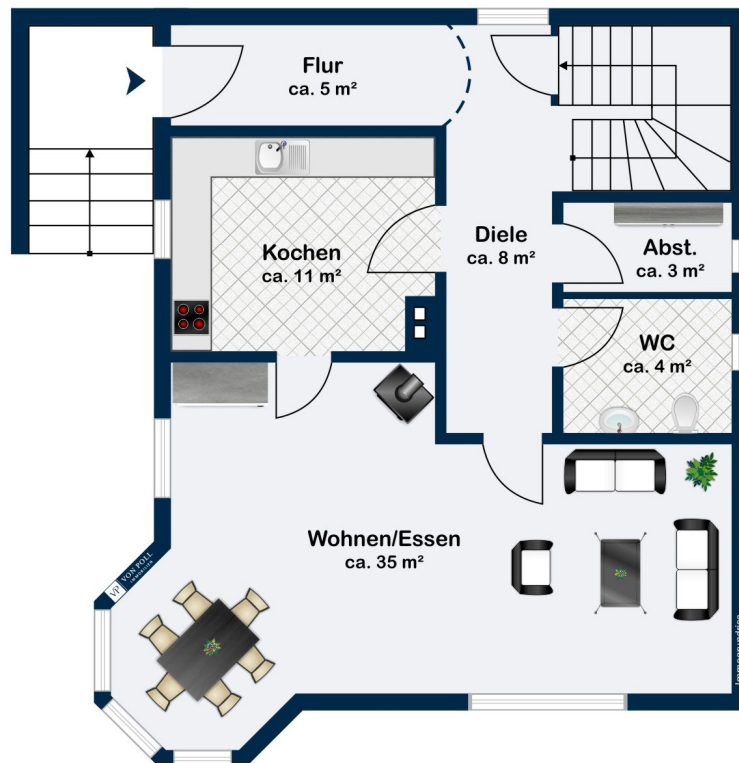
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

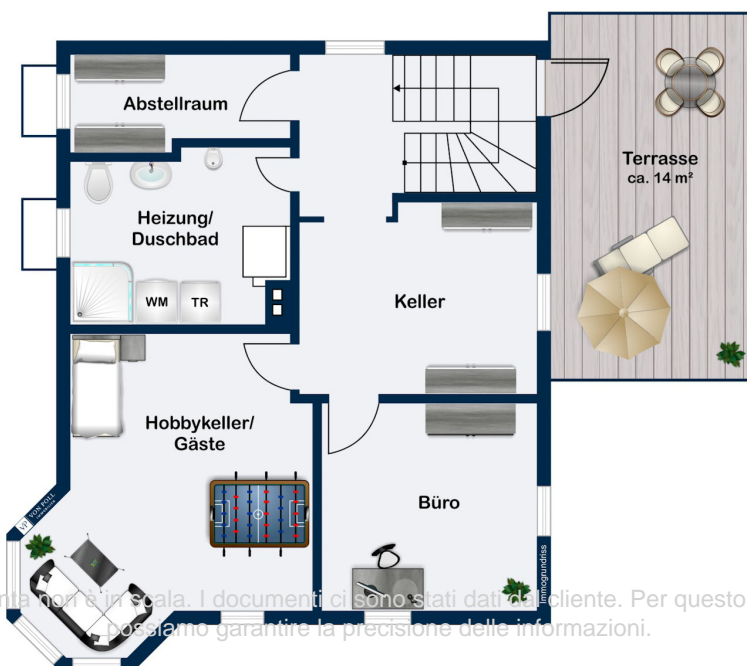
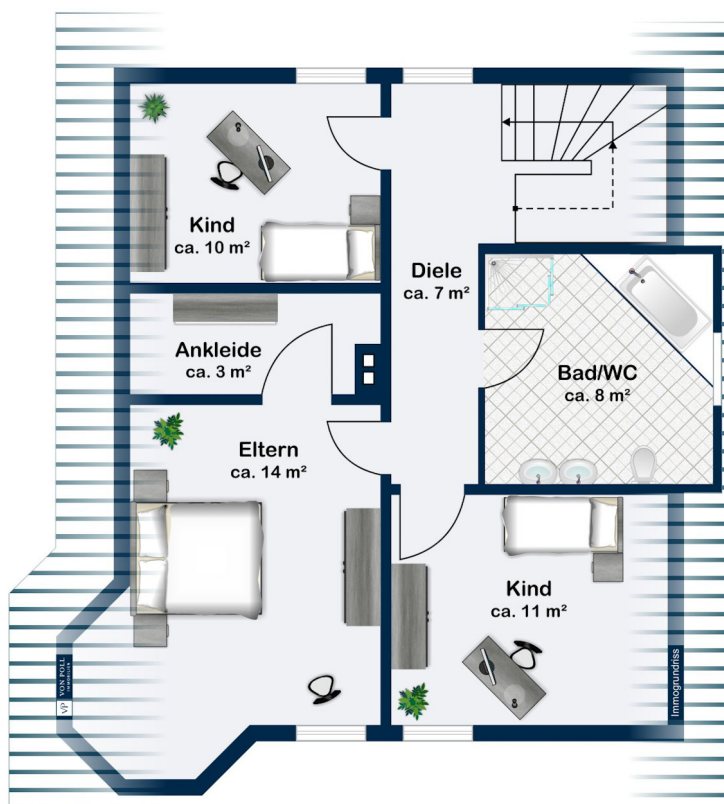
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## Una prima impressione

Clicca qui per il tour a 360°: <https://tour.ogulo.com/OAkT> Questa casa indipendente è un edificio in mattoni solidi e ben tenuto, situato in una tranquilla e appartata zona residenziale di Altdorf. Con circa 159 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuiti tra il piano terra e i piani superiori, la casa è molto ben distribuita. Un ampio ingresso conduce al corridoio con un bagno per gli ospiti e accesso alla cucina, a un ripostiglio/dispensa e al soggiorno con zona pranzo nella finestra a bovindo. Una solida scala conduce al piano superiore. Da lì, il corridoio dà accesso a due camere da letto per bambini, alla camera da letto principale con cabina armadio e all'ampio bagno. La mansarda è accessibile tramite una scala retrattile nel corridoio. Nel seminterrato, oltre a un ripostiglio/dispensa, al locale caldaia con lavanderia, doccia, WC e lavandino e a una cantina, si trovano anche una luminosa sala hobby/camera per gli ospiti/terza camera da letto per bambini adatta ad uso abitativo, nonché un ufficio altrettanto luminoso e riscaldato. Dal pianerottolo intermedio al piano terra, un secondo ingresso conduce al giardino e alla terrazza a nord-ovest. Il garage doppio, situato accanto all'ingresso principale, è disposto uno dietro l'altro e dotato di una porta sezionale automatica. Il giardino è in gran parte protetto da alberi secolari e offre ampio spazio per il relax all'aperto nella zona nord-ovest. L'immobile è attualmente in fase di riqualificazione a causa di una lottizzazione e si prevede che misuri circa 625 m<sup>2</sup>. Ulteriori dettagli saranno disponibili durante una visita. Questa casa, con la sua posizione centrale ma tranquilla ad Altdorf, promette un ambiente abitativo molto piacevole. L'immobile può essere consegnato con breve preavviso. L'impianto fotovoltaico esistente genera un reddito mensile di circa 270,00 €. Convincetevi di persona prenotando un appuntamento per una visita personalizzata! Per ulteriori dettagli e informazioni più complete, si prega di utilizzare il modulo di contatto sul portale online (assicuratevi di includere il vostro numero di telefono) o di contattarci telefonicamente.

Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## Dettagli dei servizi

- Bewährte Ziegelbauweise
  - Gaszentralheizung
  - Photovoltaik-Anlage mit 8,575 KWp Nennleistung aus 2011
  - Kaminofen im Wohnbereich der auch noch weiterbetrieben werden darf
  - Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollos, seit 2016 mit neuer Wärmeschutzverglasung
  - Fliesen in den Bädern, Küche und im Untergeschoss
  - Kanadischer Ahornparkettboden (2004) in den Fluren, sowie in den Wohn- und Schlafräumen
  - Massive Treppe ins UG und DG mit Juramarmor
  - Bad im DG mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken aus 2005
  - Bad im UG mit Dusche, WC, Waschbecken und Urinal
  - Gäste-WC im EG mit WC, Urinal und Waschbecken
  - sightgeschützt eingewachsener Garten
  - Terrasse EG mit ca. 14 m<sup>2</sup>
  - heller Hobbykeller als Gästebereich nutzbar
  - Doppelgarage (hintereinander angeordnet) mit neuem elektr. Sektionaltor aus 2021
  - SAT-Anschluss
  - Glasfaserleitung vorhanden
  - Zusätzlicher Lagerraum in EG (ca. 22 m<sup>2</sup>) und UG an der Westseite im Anbau
- uvm. auf Anfrage

Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in zentraler und ruhiger zurückversetzter Wohnlage in kurzer Entfernung zur Innenstadt, sowie zu Bäcker und Metzger.

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.

Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Codice oggetto: 24269025 - 90518 Altdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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