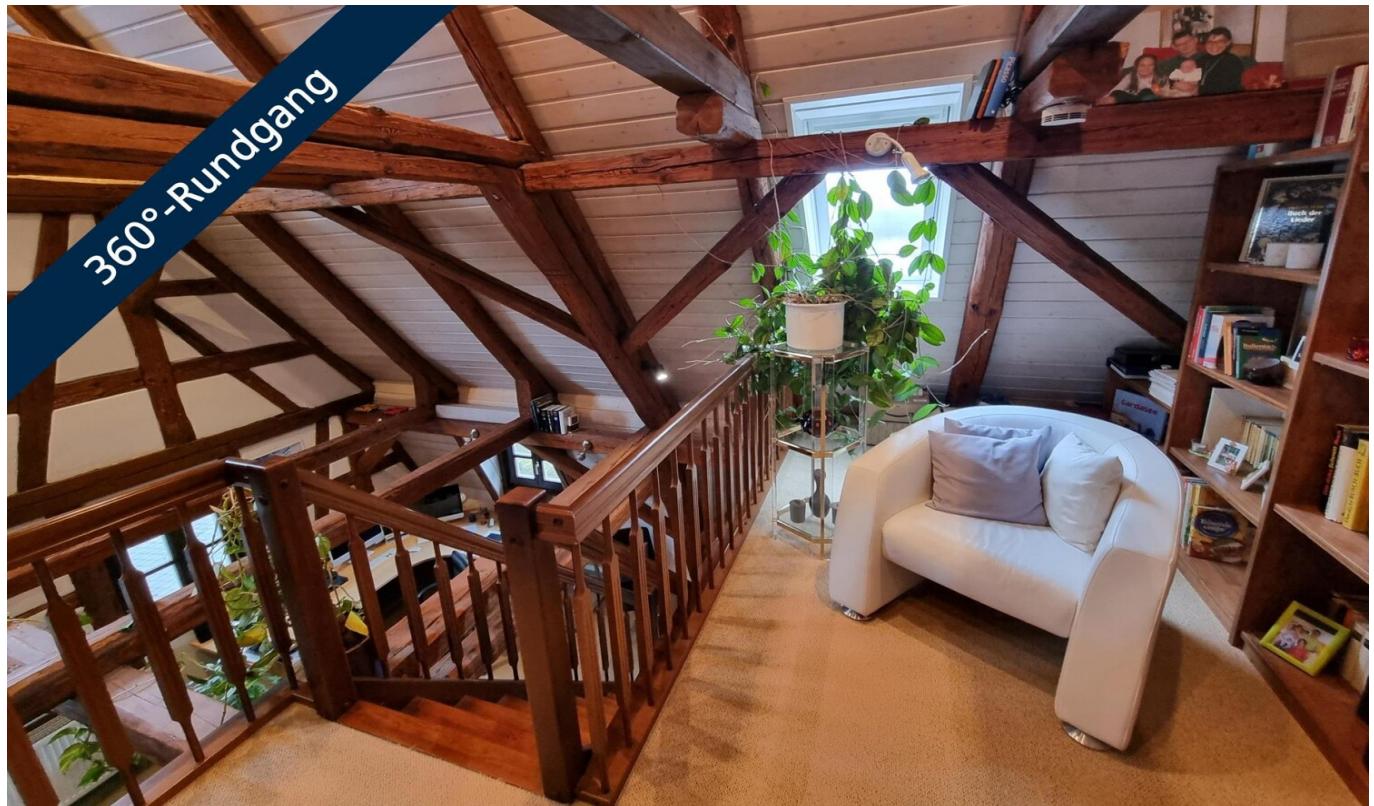


Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La conservazione storica incontra la modernità: amorevole ristrutturazione del nucleo - atmosfera di benessere - ottimo motivo

*Codice oggetto: 25269004*



**PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.692 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

- 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: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25269004	Prezzo d'acquisto	675.000 EUR
Superficie netta	ca. 158 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	01.01.2026	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto
Anno di costruzione	1850		
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

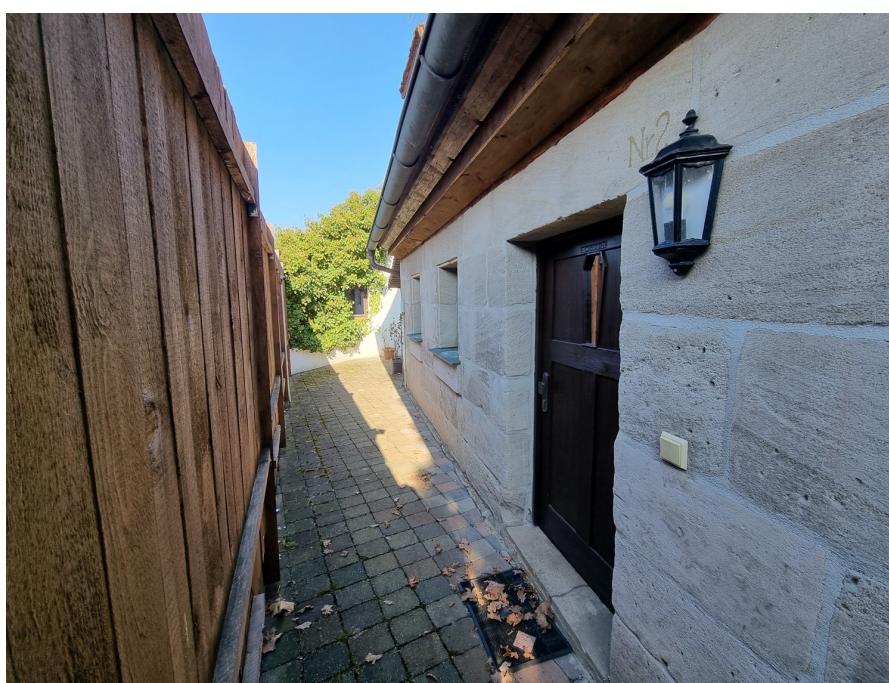
Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



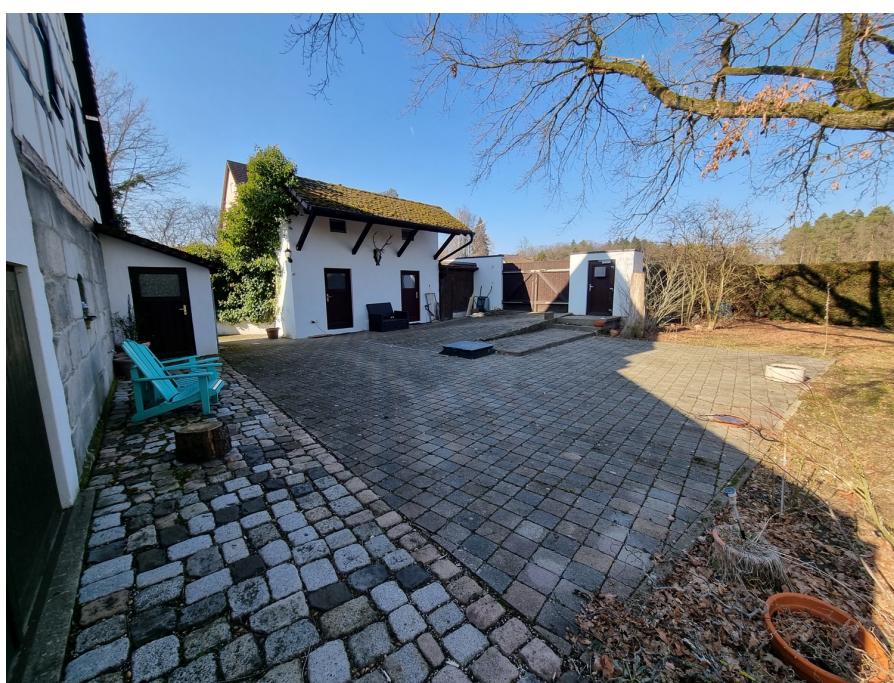
Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



The logo for VP VON POLL FINANCE, featuring the letters VP in a white box followed by the words VON POLL and FINANCE.

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

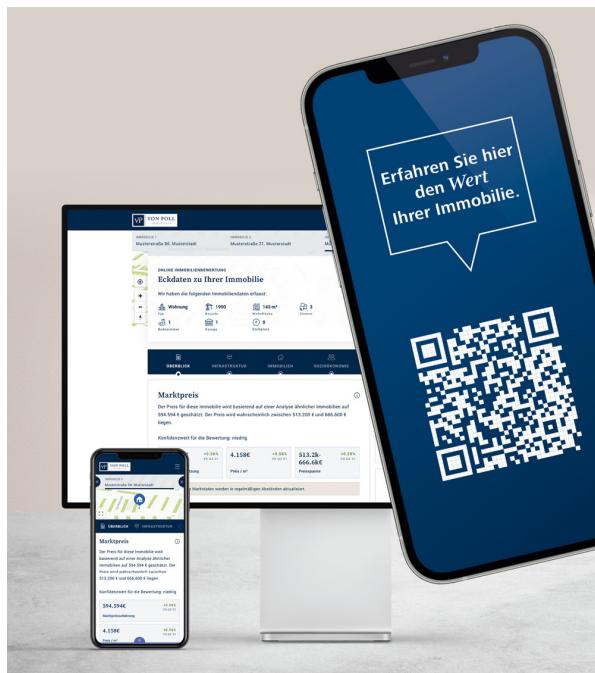
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

A photograph of a couple standing outside a house, looking at each other. A white callout box with a QR code and the text "Finanzierung berechnen" is overlaid on the image.

Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



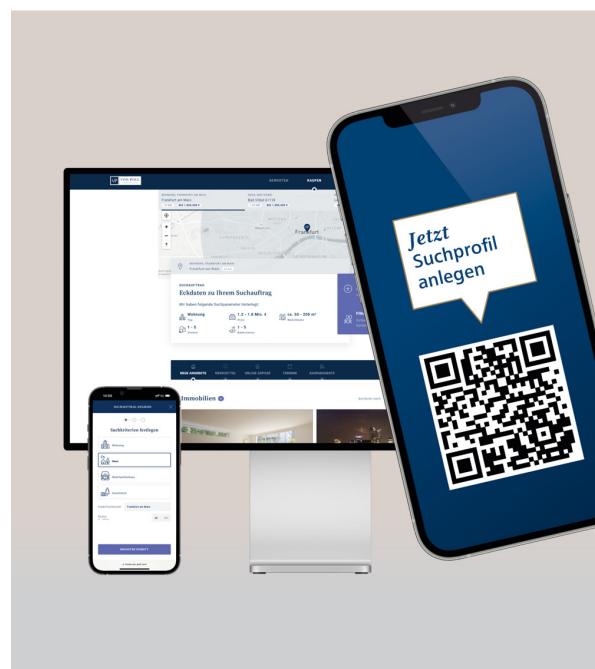
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**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)



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## La proprietà



### 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)

Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Planimetrie

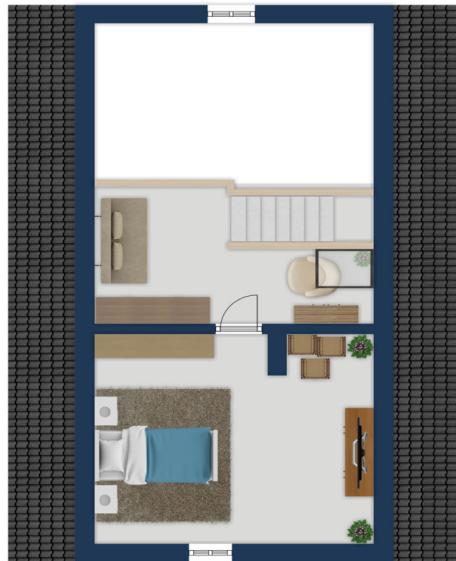
VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg**

## Una prima impressione

Clicca qui per il tour virtuale a 360 gradi: <https://tour.ogulo.com/SzN3> Questa esclusiva casa unifamiliare, tutelata come monumento storico, costruita intorno al 1850, offre ampio spazio per le più esigenti esigenze abitative su circa 158 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Si trova su un generoso terreno di circa 1692 m<sup>2</sup>, offrendo numerose possibilità di sviluppo, tra cui la possibilità di un ulteriore terreno edificabile con accesso diretto dalla strada. La casa è stata oggetto di ampi lavori di ristrutturazione tra il 2000 e il 2003 ed è in ottime condizioni, senza richiedere riparazioni. L'architettura classica combinata con comfort moderni rende questa proprietà particolarmente attraente. L'accattivante planimetria presenta cinque stanze ben proporzionate e due bagni. Gli infissi e gli accessori di alta qualità offrono soluzioni ponderate e un elevato livello di comfort. Entrambi i bagni sono dotati di finestre e presentano elementi classici. La cucina, installata nel 2020, presenta una cucina a isola aperta e di alta qualità, che migliora notevolmente il comfort abitativo. La zona giorno e pranzo sono disposte su livelli sfalsati, conferendo allo spazio un'interessante dinamicità. Un camino aperto offre un piacevole tepore nelle giornate più fresche. L'impianto di riscaldamento è integrato da un impianto centralizzato a gasolio, installato come riscaldamento a pavimento al piano terra. Questa combinazione garantisce un clima interno confortevole tutto l'anno. Alcune zone giorno e notte sono inoltre dotate di aria condizionata, rendendo la proprietà ideale per i mesi più caldi. Le finestre a battente in legno con doppi vetri isolati sono progettate nel rispetto delle linee guida per la conservazione dei beni storici e contribuiscono all'elegante aspetto esterno. Il giardino appartato e maturo ai margini della proprietà offre non solo privacy, ma anche un'oasi di relax con un'ampia terrazza, completa di barbecue incorporato. Le esigenze multimediali sono soddisfatte dalla disponibilità di TV via cavo e internet in fibra ottica. La proprietà dispone inoltre di un garage singolo con finestra che si affaccia sulla zona giorno, per una maggiore comodità. Nel cortile antistante la casa si trova una dependance che può essere utilizzata come ripostiglio o come officina. Questa attraente casa indipendente colpisce non solo per la sua architettura storica e i recenti ammodernamenti, ma anche per la sua posizione unica e il suo potenziale versatile. Offre ampio spazio per una famiglia e la possibilità di personalizzare e ampliare la zona giorno. Prenotate una visita per scoprire in prima persona i vantaggi di questa eccezionale proprietà. I potenziali acquirenti possono richiedere maggiori informazioni sulle numerose caratteristiche e altri dettagli che rendono questa casa un investimento davvero vantaggioso.

Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## Dettagli dei servizi

- \* 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.

**Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg**

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25269004 - 90518 Altdorf – Unterwellitzleithen bei Nürnberg

## 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)