

**Altdorf**

# Affittato appartamento duplex di 4 locali all'ultimo piano con loggia, garage e posto auto

**Codice oggetto: 25269024**



**PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25269024 - 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: 25269024 - 90518 Altdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25269024	Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1989	Superficie affittabile	ca. 116 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage, 1 x Parcheggio interrato	Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25269024 - 90518 Altdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.09.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 25269024 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25269024 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25269024 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25269024 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25269024 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25269024 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25269024 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25269024 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25269024 - 90518 Altdorf

## La proprietà

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)



[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: 25269024 - 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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

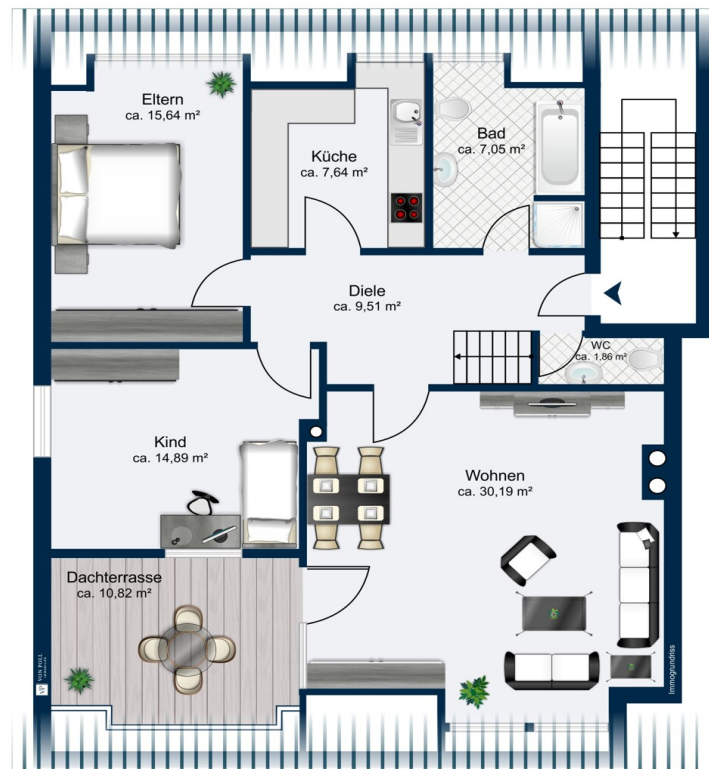
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

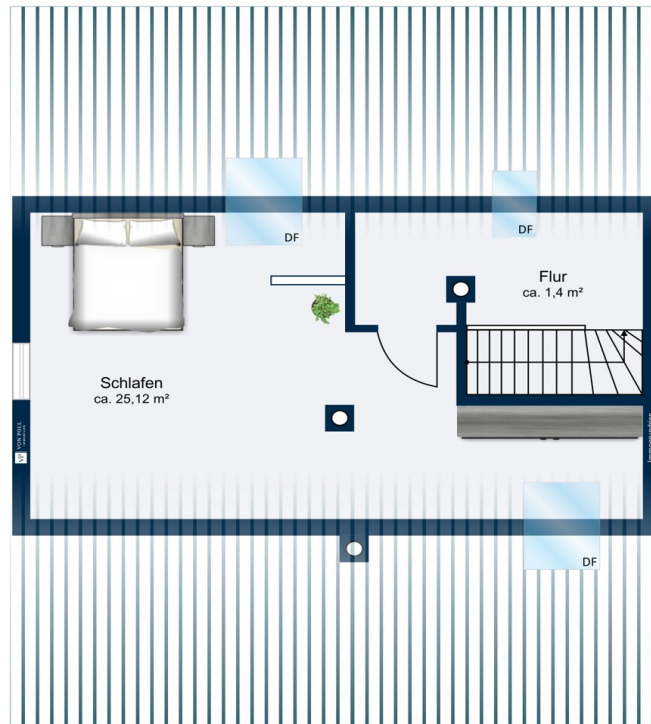
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25269024 - 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: 25269024 - 90518 Altdorf**

## Una prima impressione

Benvenuti in questo appartamento duplex ben tenuto e affittato, che offre circa 116 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un elevato livello di comfort in una posizione centrale. Completato nel 1989, l'edificio vanta un'architettura accattivante e un concetto abitativo contemporaneo. Questo splendido appartamento duplex offre ampi spazi e opzioni di utilizzo flessibili sia per coppie che per famiglie. La disposizione comprende quattro stanze, progettate con cura per offrire ampio spazio per la personalizzazione. Tre stanze, una cucina, un bagno con luce naturale e un WC per gli ospiti si trovano su un unico livello, mentre la quarta stanza si trova in mansarda ed è collegata da una scala in legno a vista. L'ampia loggia adiacente al soggiorno è il luogo ideale per godersi il sole pomeridiano e serale. Una cantina finestrata offre ulteriore spazio per riporre i vostri effetti personali. Un ampio e comodo parcheggio sotterraneo e un ulteriore parcheggio esterno sono disponibili per i vostri veicoli. Un locale per l'asciugatura e un deposito per biciclette nel seminterrato sono inoltre disponibili per uso comune, offrendo ulteriore comfort. L'aspetto generale ben curato dell'edificio e del complesso è completato dalla cordialità del quartiere. La posizione vanta la vicinanza a negozi, istituti scolastici e ottimi collegamenti di trasporto. L'intera proprietà è gestita professionalmente. Per le esigenze quotidiane, un servizio di custode fornisce un prezioso supporto per la manutenzione del parco, la cura del giardino e la rimozione della neve. Il canone mensile di 487,00 € copre tutte le spese di gestione, la gestione dell'immobile e la quota di manutenzione per l'edificio e il parcheggio sotterraneo. Vi invitiamo a visitare personalmente questo grazioso appartamento duplex e a fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Non vediamo l'ora di presentarvi questa eccezionale proprietà in modo più dettagliato.

**Codice oggetto: 25269024 - 90518 Altdorf**

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**Codice oggetto: 25269024 - 90518 Altdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25269024 - 90518 Altdorf**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25269024 - 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)