

**Altdorf**

# Betreutes Wohnen - Wohnung in der Diakoniestation Haus Waldenstein in Altdorf

**Codice oggetto: 26269009**



**PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 54,87 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26269009 - 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: 26269009 - 90518 Altdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26269009	Prezzo d'acquisto	185.000 EUR
Superficie netta	ca. 54,87 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1997	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26269009 - 90518 Altdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.04.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 26269009 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26269009 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26269009 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26269009 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26269009 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26269009 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26269009 - 90518 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26269009 - 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: 26269009 - 90518 Altdorf

## La proprietà



**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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.

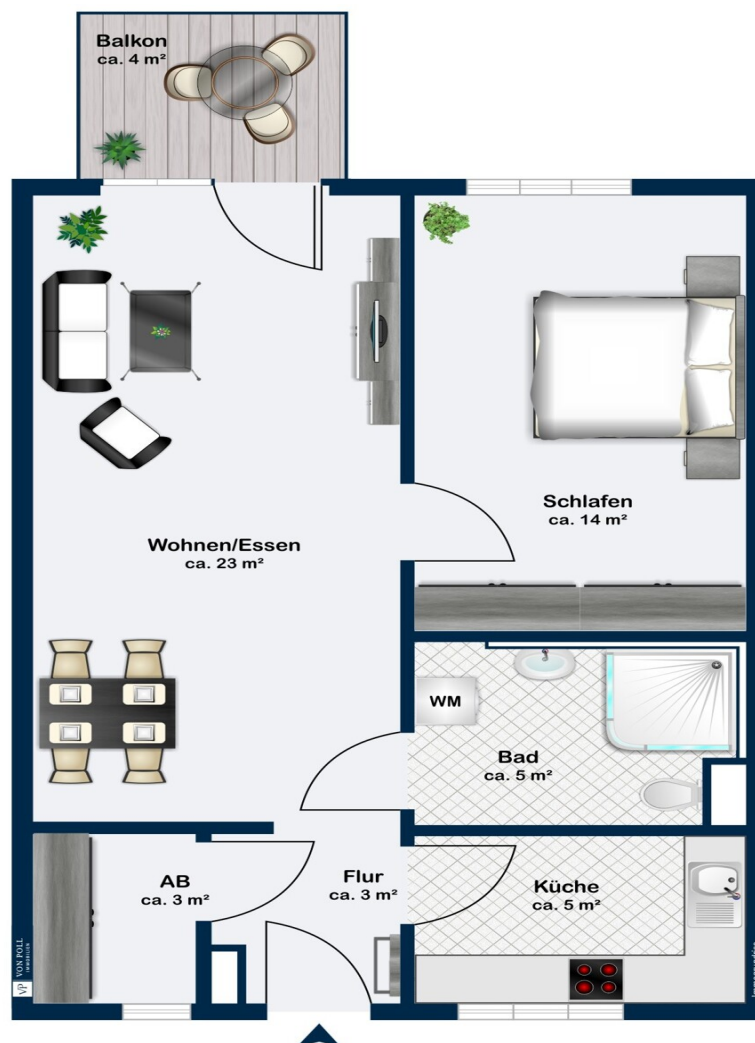
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Codice oggetto: 26269009 - 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: 26269009 - 90518 Altdorf**

## Una prima impressione

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG des Betreuten Wohnen - Hauses der Diakoniestation "Haus Waldenstein" mit gesamt 83 Appartements auf Erbpacht.

Zur Ausstattung jeder Wohnung gehört ein Notrufsystem mit Notfallknopf für den Fall, dass der Bewohner Hilfe benötigt Für jedes Apartment steht ein eigenes Kellerabteil als Stauraum zur Verfügung,

Die Gemeinschaftsbereiche mit bequemen Sitzgelegenheiten, z.B. in der gut ausgestatteten Bibliothek oder in der gemütlichen Cafeteria sind ideale Treffpunkte, um mit anderen Bewohnern zusammen zu sein und zu plaudern oder sich auszutauschen. Auch der ruhige atriumartig angelegte Garten lädt im Sommer zum Verweilen ein.

Mehr zum Haus Waldenstein auf der Homepage: [www.zds-aldorf.de/diakoniestation-aldorf](http://www.zds-aldorf.de/diakoniestation-aldorf)

Es gibt typisch für Betreutes Wohnen einen Servicevertrag, hier mit der Diakonie, über Grund- Wahl- und Vermittlungsleistungen, welchen die Bewohner des Appartements abschließen müssen.

Weiteres zu den Kosten für die jeweiligen Bewohner/Mieter des Appartements, sowie Eigentümer mit der Hausverwaltung und Erbpachtzins gerne auf Anfrage.

FAZIT: Solide Kapitalanlage (ca. 3,7% Rendite) mit Weitblick direkt vor der Haustür in einem gut geführtem Betreuten Wohnen.

**Codice oggetto: 26269009 - 90518 Altdorf**

## Dettagli dei servizi

- \* Praktischer Grundriss für Betreutes Wohnen
- \* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilw. mit elektrischen Rollos
- \* Gaszentralheizung
- \* Kabel-TV
- \* Fliesen in Flur, Küchenbereich und Bädern, Wohnbereich mit hochwertigem Vinylboden aus 2020
- \* Barrierefreies Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und WM-Anschluss
- \* Küche mit Einbauküche
- \* Balkon nach Süden orientiert
- \* Waschküche mit WM und WT im Münzbetrieb mit Trockenraum
- \* eigenes Kellerabteil
- \* Gemeinschaftsflächen im Garten und in der Service-Einrichtung

**Codice oggetto: 26269009 - 90518 Altdorf**

## Tutto sulla posizione

Das Haus Waldenstein befindet sich in zentraler 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: 26269009 - 90518 Altdorf**

## 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: 26269009 - 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)