

Altdorf

Reiheneckhaus mit ruhig gelegenem XXL Garten im Altdorfer Fürstenschlag

Codice oggetto: 26269020

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 516 m²

Codice oggetto: 26269020 - 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: 26269020 - 90518 Altdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26269020
Superficie netta	ca. 123 m ²
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 56 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26269020 - 90518 Altdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	11.03.2036
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	272.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 26269020 - 90518 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26269020 - 90518 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26269020 - 90518 Altdorf

La proprietà



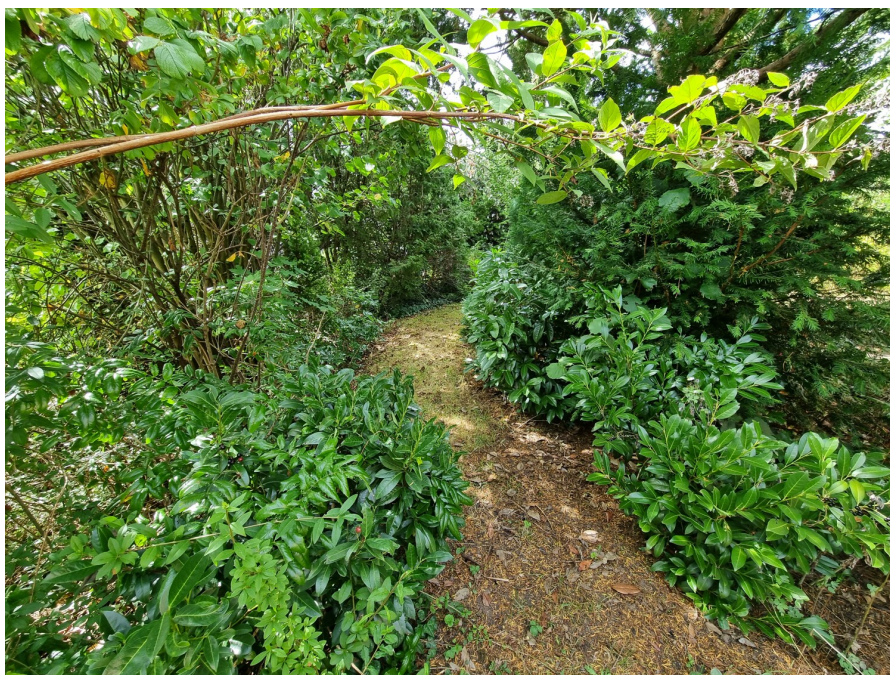
Codice oggetto: 26269020 - 90518 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26269020 - 90518 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26269020 - 90518 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26269020 - 90518 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26269020 - 90518 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26269020 - 90518 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26269020 - 90518 Altdorf

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26269020 - 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

VP

VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 26269020 - 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.

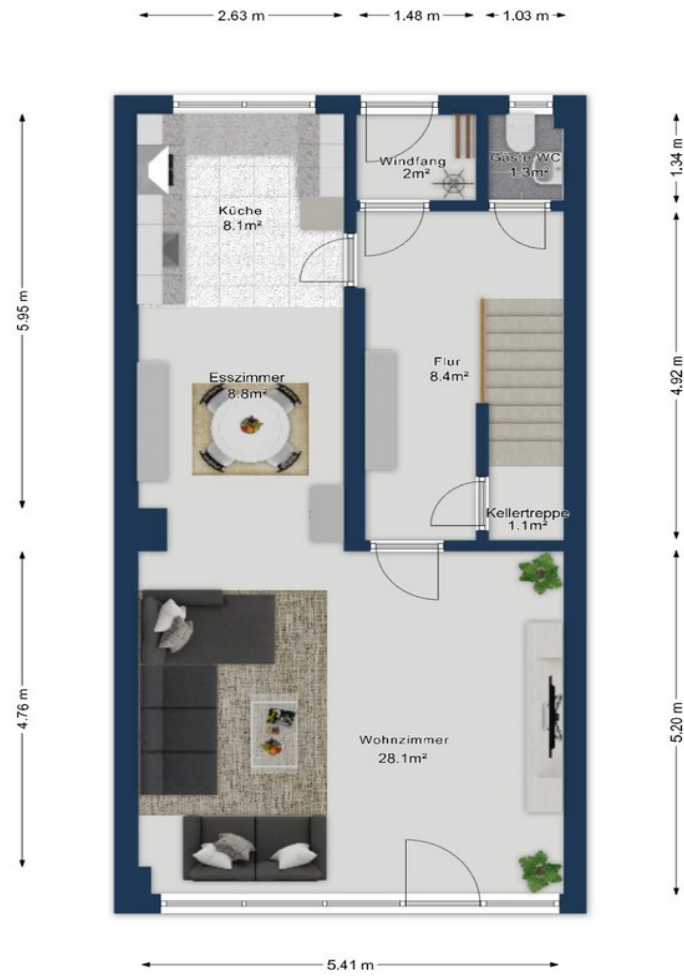
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

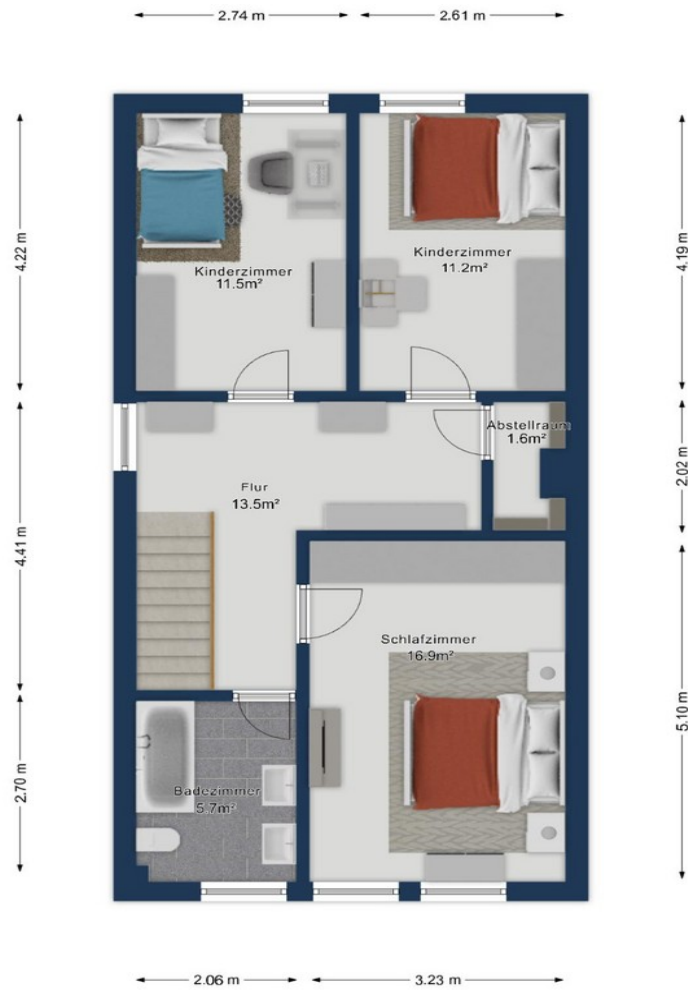
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

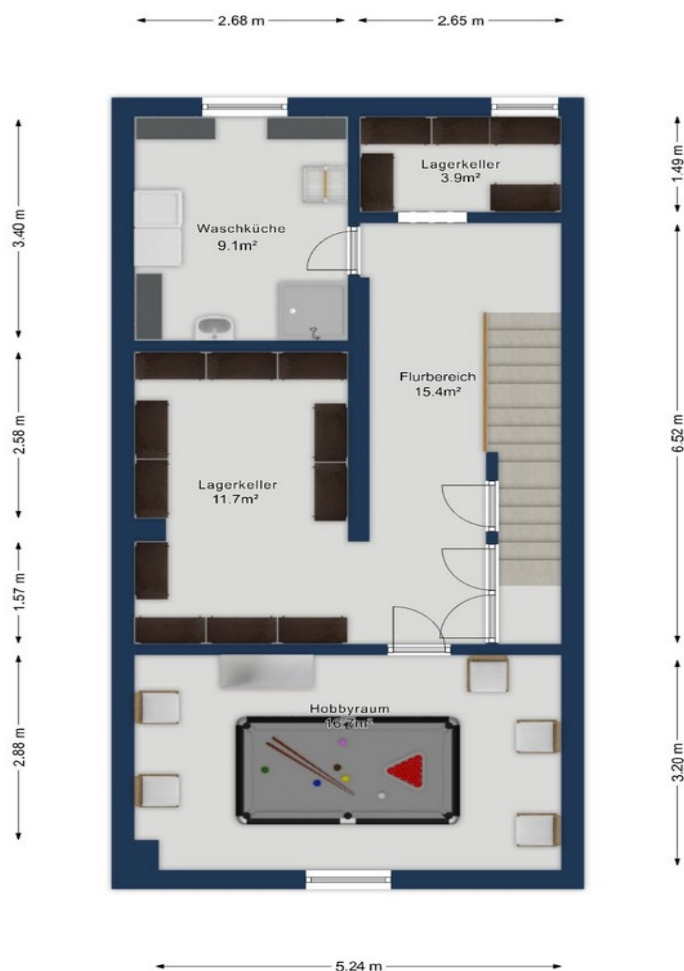
www.von-poll.com/nuernberger-land

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: 26269020 - 90518 Altdorf

Una prima impressione

Hier gelangen Sie direkt zum 360-Grad-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/P3y6>

Ruhig am Stadtrand gelegen, tritt dieses Reihenedhaus von 1971 angenehm unaufgeregt auf: Gepflegt, gewachsen und mit einem Garten, der dem Haus eine besondere Gelassenheit gibt. Auf ca. 123 m² Wohnfläche ordnen sich vier Zimmer zu einem Haus, das seinen Charakter aus klaren Proportionen, solider Substanz und viel Grün bezieht. Zum Besitz gehören insgesamt ca. 462 m² Haus- und Gartenfläche sowie weitere ca. 54,64 m² anteilige Gemeinschaftsflächen. Damit entsteht ein selten großzügiger Außenbereich für ein Reihenedhaus, zumal die Endlage dem Grundstück spürbar Luft lässt.

Zur Gartenseite öffnet sich das Haus mit einer breiten Glasfront zur großen Südterrasse, eingefasst von hellem Mauerwerk, dichter Bepflanzung und der warmen, zurückhaltenden Putzfassade. Der Garten wirkt wie über Jahre gewachsen: hohe Sträucher, eingespielte Hecken und ein schmaler Weg durch das Grün schaffen eine geschützte, fast private Atmosphäre. Die Terrasse liegt nach Südwesten und wird damit zu einem natürlichen zweiten Wohnzimmer in den warmen Monaten, mit Platz für einen großen Tisch, leise Nachmittage und lange Abende im Freien. Der Garten ist schön sightgeschützt und eingewachsen, eine Qualität, die man nicht planen kann, sondern die Zeit braucht.

Im Inneren zeigt sich das Haus gepflegt und sachlich, mit Fliesen- und Teppichböden, einer älteren Einbauküche und einem Badezimmer mit Fenster, Wanne, WC sowie zwei Waschbecken. Vier Zimmer geben dem Wohnen einen gut lesbaren Rhythmus, ohne sich aufzudrängen. Die Kunststoff-Isolierglasfenster stammen aus den Jahren 1994 und 2018, die Haustüre präsentiert sich neuwertig. Im Erdgeschoss sitzt ein großes Fensterelement mit elektrischen Rollos, das den Übergang zur Terrasse komfortabel macht und den Wohnbereich zum Garten hin öffnet.

Auch technisch ist Wesentliches bedacht. Die Wärmeversorgung erfolgt über Zentralheizung und Fernwärme, betrieben mit Biomasse. Übergabestation und Warmwasserboiler wurden 2017 erneuert. Als Eigentümer wird man Genossenschaftsmitglied in der Nahwärmeversorgung, ein zeitgemäßer Rahmen für die Energieversorgung des Hauses. Glasfaser ist bereits ins Haus verlegt. Der gemeinschaftliche Zugang wurde neu gepflastert, der Wasseranschluss erneuert, und im Garagenhof gehört eine Garage zum Haus. Der Zugang führt ruhig am Haus entlang, begleitet von einer hohen Hecke und sauber gesetzten Platten, sodass schon der Weg zur Haustür angenehm abgeschirmt wirkt. Ein Haus mit gewachsener Ruhe, soliden Grundlagen und einem Garten, der im Alltag jeden Tag spürbar wird.

Codice oggetto: 26269020 - 90518 Altdorf

Dettagli dei servizi

- Haus- und Garten insgesamt 462 m² + 54,64 m² anteilige Flächen
- Fernwärmeheizung mit Biomasse betrieben
(Übergabestation und Warmwasserboiler aus 2017)
- Als Eigentümer wird man Genossenschaftsmitglied in der Nahwärmeversorgung
- Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollos aus 1994 und 2018, neuwertige Haustüre
- Großes Element im EG mit elektrischen Rollos
- Fliesen- und Teppichböden
- Bad mit Fenster, Wanne, WC und 2 Waschbecken
- Zuwegung-Gemeinschaftsweg neu gepflastert, Wasseranschluss erneuert,
Glasfaserkabel ins Haus verlegt
- ältere Einbauküche vorhanden
- schön sichtgeschützt, eingewachsener Garten mit großer Südterrasse
- Garage im Garagenhof
- ruhige Stadtrandlage

Codice oggetto: 26269020 - 90518 Altdorf

Tutto sulla posizione

Altdorf bei Nürnberg besticht als charmante Mittelstadt mit rund 15.500 Einwohnern durch eine ausgewogene Altersstruktur und eine harmonische Verbindung von ländlichem Flair und urbanem Komfort. Die verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zu Nürnberg macht Altdorf zu einem begehrten Wohnstandort für Familien, die Wert auf eine stabile Infrastruktur, sichere Nachbarschaften und eine ausgewogene Lebensqualität legen. Die Stadt bietet eine solide wirtschaftliche Basis und eine familienfreundliche Atmosphäre, die durch ein vielfältiges Angebot an privaten und öffentlichen Wohninvestitionen ergänzt wird.

Im Herzen von Altdorf finden Familien ein lebendiges und zugleich behagliches Umfeld, das durch seine überschaubare Größe und die enge Gemeinschaft besticht. Die ruhigen Wohnstraßen und grünen Rückzugsorte schaffen Raum für Erholung und gemeinsames Miteinander, während die Nähe zu Nürnberg alle Vorteile einer Metropolregion zugänglich macht. Hier erleben Eltern und Kinder eine ausgewogene Balance zwischen Sicherheit, Nachbarschaftsgefühl und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Das Bildungsangebot in Altdorf ist besonders familienfreundlich und umfasst Kindergärten wie die „Regenbogenkinder“ nur 3 Minuten zu Fuß entfernt sowie die Grundschule Altdorf b. Nürnberg, die in nur 5 Minuten erreichbar ist. Für ältere Kinder stehen das Leibniz-Gymnasium und die Mittelschule Altdorf in einem angenehmen Radius von etwa 22 bis 23 Minuten Fußweg zur Verfügung. Die gesundheitliche Versorgung ist mit Ärzten wie Dr. Deubner in 5 Minuten Fußweg und dem Kreiskrankenhaus in nur 9 Minuten fußläufig optimal gewährleistet. Ergänzt wird dies durch Apotheken und spezialisierte Praxen, die ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und NORMA liegen in einem Umkreis von 7 bis 10 Minuten zu Fuß, was den Alltag für Familien besonders angenehm gestaltet. Für entspannte Nachmittage lädt das nahegelegene Backhaus Fuchs mit seinem einladenden Caféambiente zum Verweilen ein, während der Jugendtreff in 13 Minuten Fußweg eine attraktive Freizeitmöglichkeit für die jüngeren Familienmitglieder bietet. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Bushaltestelle Zöllerstraße in nur 2 Minuten Fußweg und den S-Bahnhof Altdorf (b. Nürnberg) in 14 Minuten, garantiert eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. Diese harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft macht Altdorf bei Nürnberg zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine hohe Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Codice oggetto: 26269020 - 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: 26269020 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com