Altdorf

Gepflegtes Einfamilienhaus mit 2 Garagenstellplätzen in ruhiger bevorzugter Altdorf-Wohnlage

Número da propriedade: 24269025

PREÇO DE COMPRA: 590.000 EUR • **ÁREA:** ca. 159 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 625 m²

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	24269025
Área	ca. 159 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	04.11.2025
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	590.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 52 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	22.10.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	137.50 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

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 | *www.von-poll.com/nuernberger-land*

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

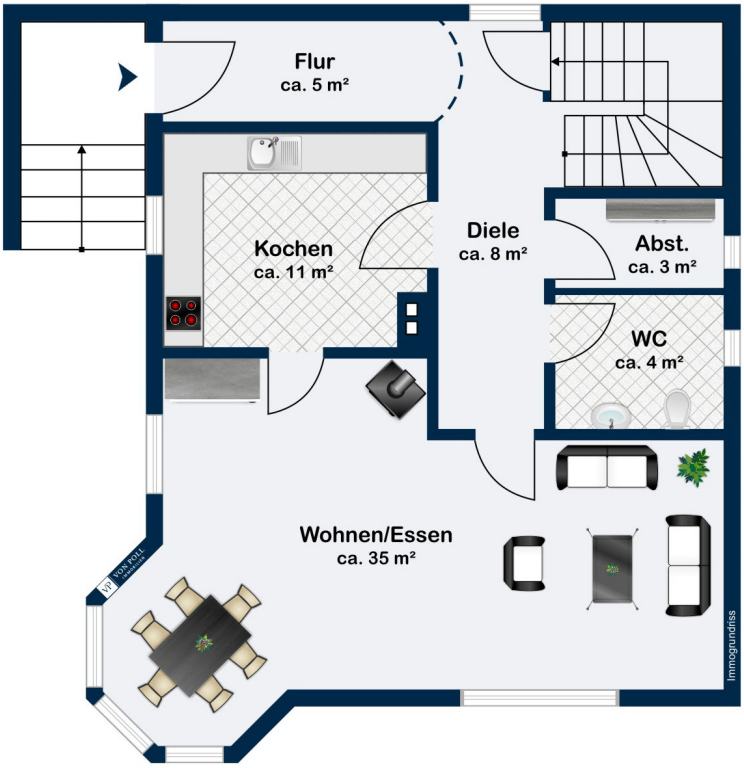
www.von-poll.com/finanzieren

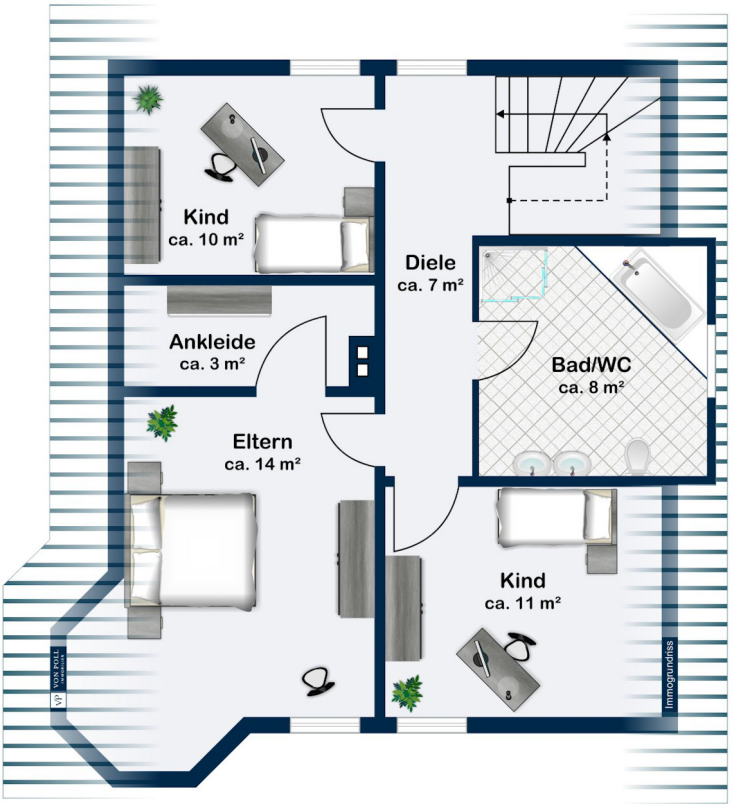
Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

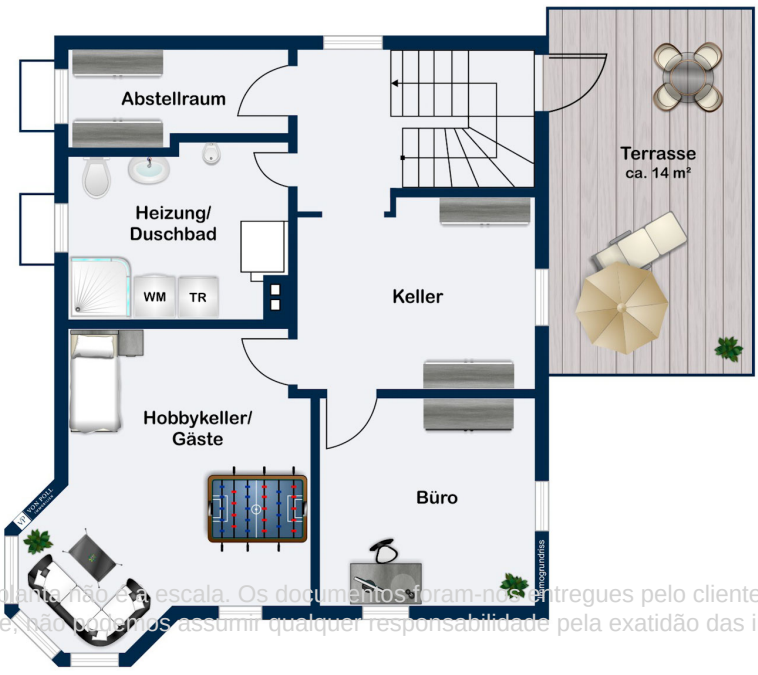
O imóvel

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

Plantas dos pisos







Esta planta não está à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

Uma primeira impressão

Hier gelangen Sie zur 360° - Tour:
https://tour.ogulo.com/OAkT

Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um gepflegtes in gesunder Ziegelbauweise gebautes Massivhaus in ruhiger und zurückversetzter Altdorf-Wohnlage.

Das Haus ist mit seinen ca. 159 m² Wohnfläche im EG und DG sehr gut aufgeteilt.

Über einen großzügigen Eingangsbereich gelangt man in den Flur mit Gäste-WC und Zugang zu Küche, einem Abstellraum/Speis, sowie dem Wohnzimmer mit Essbereich im Runderker.
Das Dachgeschoss erschließt sich über eine massive Treppe. Dort erreicht man über den Flur die beiden Kinderzimmer, sowie das Schlafzimmer mit Ankleide und das großzügige Badezimmer. Spitzbodenzugang ist über eine Einschubtreppe im Flur möglich.

Im Untergeschoß gibt es neben einem Abstellraum/Vorratskeller, dem Heizungskeller mit Waschküche, Dusche, WC und WB, einem Lagerkeller, auch noch einen hellen zu Wohnzwecken nutzbaren Hobbyraum/Gästezimmer/ 3. Kinderzimmer, sowie das ebenso helle und auch beheizte Bürozimmer. Im Zwischenpodest zum EG erreicht man über einen 2. Zugang den Garten mit der Terrasse im Nordwesten.

Die neben dem Grundstückseingang befindliche Doppelgarage ist hintereinander angeordnet und mit einem automatischen Segmenttor ausgestattet. Der Garten ist überwiegend sichtgeschützt eingewachsen und bietet im nordwestlichen Bereich genügend Platz zum Verweilen im Freien.

Das Grundstück wird noch neu eingemessen aufgrund einer Teilung und wird voraussichtlich bei ca. 625 m² im Vermessungsergebnis liegen. Näheres dazu gerne vor Ort bei der Besichtigung.

In diesem Haus lässt es sich aufgrund der zentralen und doch ruhigen Lage in Altdorf sicher sehr gut Leben.

Der Übergabetermin dieser Immobilie kann kurzfristig erfolgen. Die vorhandene PV-Anlage bringt eine monatliche Vergütung von ca. EUR 270,00.

Überzeugen Sie sich daher selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin !

Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

Detalhes do equipamento

• Bewährte Ziegelbauweise
• Gaszentralheizung
• Photovoltaik-Anlage mit 8,575 KWp Nennleistung aus 2011
• Kaminofen im Wohnbereich der auch noch weiterbetrieben werden darf
• Kunststoffisolierglasfenster 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
• sichtgeschützt eingewachsener Garten
• Terrasse EG mit ca. 14 m²
• heller Hobbykeller als Gästebereich nutzbar
• Doppelgarage (hintereinander angeordnet) mit neuem elektr. Sektionaltor aus 2021
• SAT-Anschluss
• Glasfaserleitung vorhanden
• Zusätzlicher Lagerraum in EG (ca. 22 m²) und UG an der Westseite im Anbau
uvm. auf Anfrage

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 137.50 kwh/(m²*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 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.

Número da propriedade: 24269025 - 90518 Altdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com