

Altdorf

# Helle 4-Zimmer-Hochparterre-ETW mit Terrasse, XXL-Gemeinschaftsgarten und Garage in ruhiger Wohnlage

Número da propriedade: 26269022



PREÇO DE COMPRA: 285.000 EUR • ÁREA: ca. 103 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

**Número da propriedade: 26269022 - 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: 26269022 - 90518 Altdorf

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 26269022               |
| Área                   | ca. 103 m <sup>2</sup> |
| Disponibilidade        | 01.10.2026             |
| Quartos                | 4                      |
| Casas de banho         | 1                      |
| Ano de construção      | 1972                   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 285.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado                          |

Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 13.12.2027          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 116.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1972                              |

Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf

## O imóvel



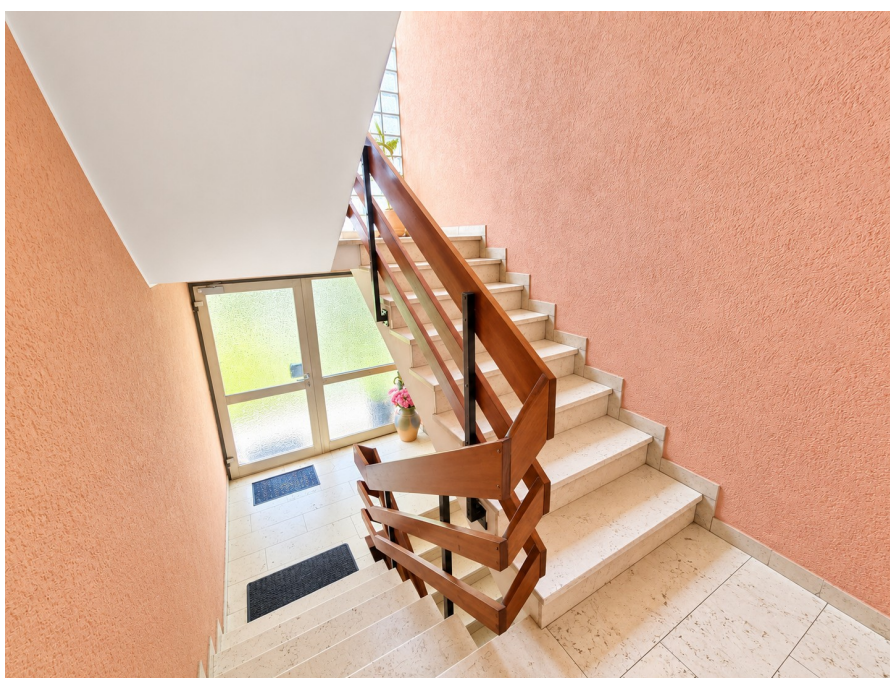
Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf

## O imóvel



**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)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf

## Plantas dos pisos



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

**Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf**

## Uma primeira impressão

Hier gelangen Sie direkt zum 360 Grad Rundgang: <https://tour.ogulo.com/8RVF>

Die Großzügigkeit dieser Erdgeschosswohnung entfaltet sich auf rund 103 Quadratmetern mit einer Selbstverständlichkeit, die sofort ein Gefühl von Ankommen vermittelt. Das Gebäude aus den frühen Siebzigern zeigt sich gepflegt, die klaren Linien des Hauses wirken zeitlos und zurückhaltend. Schon beim Betreten fällt der praktisch geschnittene Grundriss auf, der die Räume angenehm miteinander verbindet und jedem Zimmer seinen eigenen, natürlichen Rhythmus gibt.

Im Wohnbereich öffnet sich der Blick auf die überdachte Terrasse, die als geschützter Freiraum einen fließenden Übergang ins Grüne schafft. Die Terrasse lädt mit ihrer Großzügigkeit dazu ein, den ersten Kaffee des Tages im Freien zu genießen oder laue Sommerabende entspannt ausklingen zu lassen. Von hier gelangt man direkt in die weitläufige Gartenanlage, deren Nutzung allen Hausbewohnern offen steht, ein seltener Luxus mitten im Quartier.

Große, teils bodentiefe Kunststofffenster mit Isolierverglasung lassen viel Licht in die Räume und sind mit Rollos ausgestattet, die Privatsphäre und ein angenehmes Raumklima schaffen. Im Inneren wechseln sich verschiedene Bodenbeläge ab: Fliesen im Flur, Bad und WC, ansonsten Parkett, PVC oder Laminat, was dem Wohnensemble eine lebendige, wohnliche Atmosphäre verleiht. Frisch erneuerte Innentüren setzen dezente Akzente und verbinden die Zimmer auf elegante Weise.

Das Tageslichtbad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet und bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Der Waschtisch sowie ein optionales weiteres WC fehlen derzeit noch, hier bleibt Raum für individuelle Gestaltung. Ein separates WC mit Waschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die zentrale Niedertemperatur-Ölzentralheizung aus dem Jahr 2003 sorgt zuverlässig für wohlige Wärme, auch an kühlen Tagen.

Zur Wohnung gehört die Hälfte eines Kellerraums, praktisch für alles, was selten gebraucht wird, sowie eine Einzelgarage direkt vor dem Haus. Vier Zimmer eröffnen viele Möglichkeiten, sich wohnlich einzurichten und dem eigenen Lebensstil Raum zu geben. Die gepflegte Substanz des Hauses, die ruhige Nachbarschaft und die Nähe zur Natur verbinden sich zu einem Wohngefühl, das im Alltag Bestand hat.

Hier steht ein Zuhause bereit, das durch seine Klarheit und Großzügigkeit überzeugt. Die Terrasse und der Garten schaffen Momente, die in Erinnerung bleiben; die Räume laden dazu ein, dem Alltag einen eigenen Takt zu geben. Wer hier lebt, spürt rasch, wie angenehm sich das Leben zwischen Licht, Luft, Grün und trotzdem Zentralität anfühlen kann.

**Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf**

## **Detalhes do equipamento**

- \* Praktisch geschnittener Grundriss
- \* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilw. bodentief mit Rollos
- \* Niedertemperatur-Ölzentralheizung aus 2003
- \* Fliesen in Flur, Bad und WC, sonst Parkett- PVC- und Laminatböden
- \* Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche, und WM-WT-Anschluss, Waschtisch und ggfls. weiteres WC fehlen derzeit
- \* WC separat mit Waschbecken
- \* neue Innentüren
- \* großzügige überdachte Terrasse als Sondernutzungsrecht
- \* Gartenmitbenutzungsrecht große Gartenanlage (ca. 600 m<sup>2</sup>), Gesamtgrundstücksfläche 932 m<sup>2</sup>
- \* Hälfte eines Kellerraumes
- \* Einzelgarage vor dem Haus

**Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf**

## Tudo sobre a localização

Altdorf bei Nürnberg besticht als wachsender und sicherer Wohnstandort im Nürnberger Umland durch seine familienfreundliche Atmosphäre und eine ausgewogene Infrastruktur. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen Nachfrage und moderaten Immobilienpreisen, die ein attraktives Umfeld für Familien schaffen. Dank der hervorragenden Anbindung an Nürnberg über die Regionalbahn sowie die nahegelegenen Autobahnen profitieren Berufstätige und Eltern gleichermaßen von kurzen Wegen und flexiblen Mobilitätsmöglichkeiten. Ein vielfältiges Bildungsangebot und eine umfassende medizinische Grundversorgung runden das Bild einer lebenswerten Stadt ab, die sich durch nachhaltiges Wachstum und eine positive Bevölkerungsentwicklung auszeichnet.

Das lebendige Herz Altdorfs bietet Familien eine harmonische Kombination aus Sicherheit, Gemeinschaft und Freizeitwert. Die Nähe zu zahlreichen Schulen und Kindergärten ermöglicht Kindern eine optimale Förderung in einem vertrauten Umfeld. Gleichzeitig laden großzügige Grünflächen und Sportmöglichkeiten zu gemeinsamen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Die ruhige und dennoch zentrale Lage schafft Raum für unbeschwerte Momente und stärkt das Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein exzellentes Bildungsnetz mit der Mittelschule Altdorf b.Nürnberg und dem Leibniz-Gymnasium, die beide nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Kleinsten sorgen das Montessori Kinderhaus und der Kindergarten Nikolaus-Hermann-Haus für liebevolle Betreuung, ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Die medizinische Versorgung ist mit Kinder- und Jugendärzten sowie einer Zahnarztpraxis in nur wenigen Gehminuten gewährleistet, ergänzt durch Apotheken und das Kreiskrankenhaus in angenehmer Reichweite. Für aktive Familien bietet das Schulschwimmbad Altdorf attraktive Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung. Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Penny und Aldi Süd sind bequem in fünf bis acht Minuten zu Fuß erreichbar und erleichtern den Alltag. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstationen Altdorf Steigerturm und Fischbacher Straße, jeweils in drei Minuten zu Fuß, sowie den Regionalbahnhof Altdorf West in acht Minuten Fußweg optimal gewährleistet.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben: eine sichere Umgebung, exzellente Bildungschancen, umfassende Gesundheitsversorgung und vielfältige Freizeitangebote. Altdorf bei Nürnberg ist somit der ideale Ort, an dem Familien ihre Zukunft in einem lebendigen und doch behüteten Umfeld gestalten können.

**Número da propriedade: 26269022 - 90518 Altdorf**

## Outras informações

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26269022 - 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](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)**

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

---

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