Altdorf

# Fairer Preis: Einfamilienhaus mit 2 Garagenstellplätzen in ruhiger bevorzugter Altdorf-Wohnlage

***Objektnummer: 24269025***

**KAUFPREIS:** 590.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 126 $m^2$ • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 575 $m^2$

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24269025 |
| Wohnfläche | ca. 126 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | 01.09.2025 |
| Zimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1994 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 590.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 56 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin |

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 22.10.2034 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 137.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1994 |

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Die Immobilie

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**

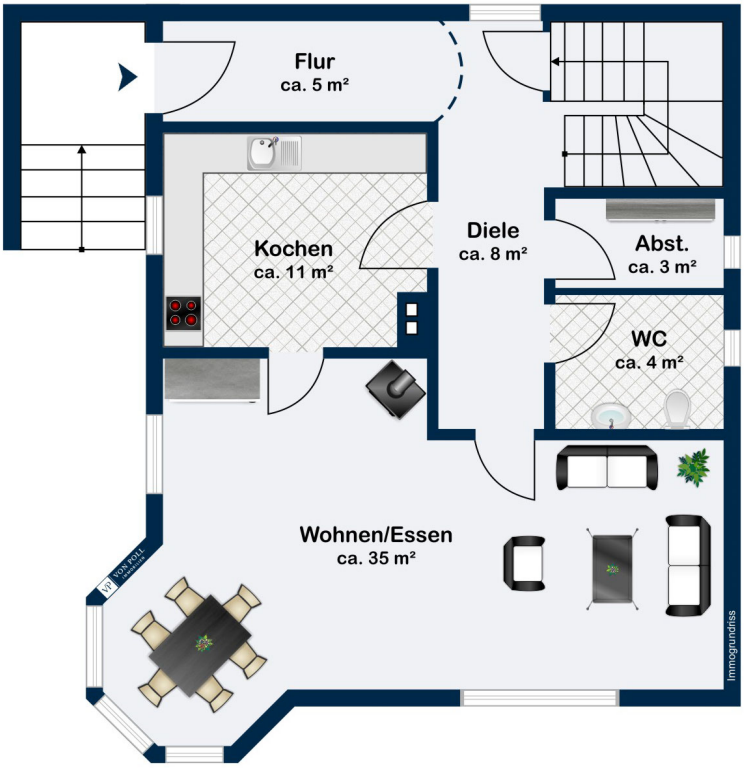
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

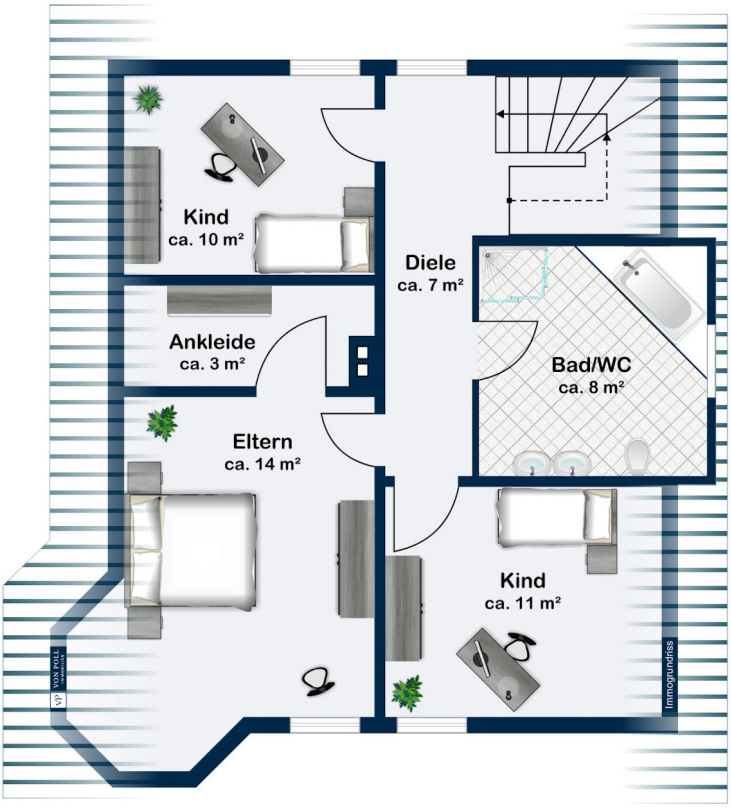
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

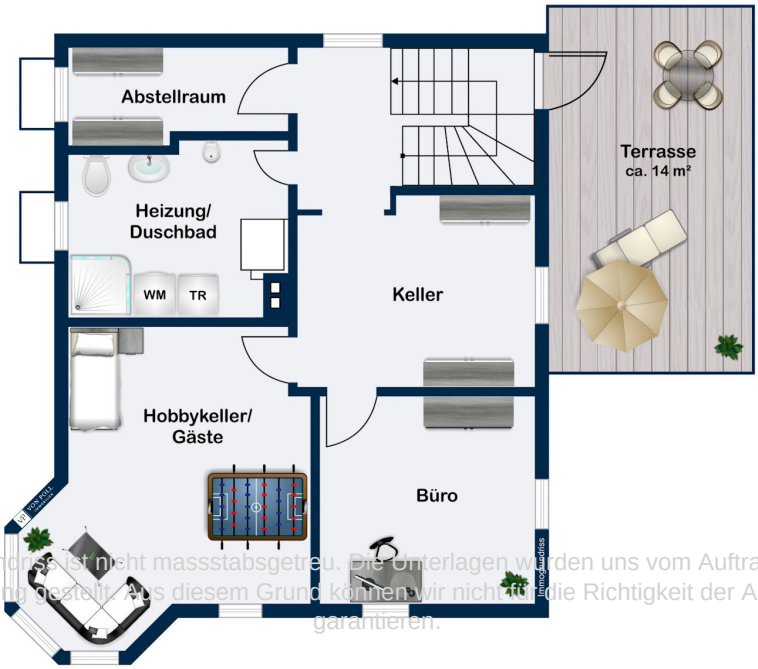
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/nuernberger-land

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Grundrisse






Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Ein erster Eindruck

Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um gepflegtes in gesunder Ziegelbauweise gebautes Massivhaus in ruhiger und zurückversetzter Altdorf-Wohnlage mit noch flexibler Grundstücksgröße. Das Haus ist mit seinen ca. 126 m² Wohnfläche im EG und DG sehr gut aufgeteilt und bietet überdies auch im UG noch weitere zu Wohnzwecken nutzbare Räumlichkeiten, da ein 2. Bad vorhanden ist. Siehe dazu die Nutzfläche, ca. 35 m² davon sind zu Wohnzwecken problemlos nutzbar. 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, 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. In diesem Haus lässt es sich aufgrund der zentralen und doch ruhigen Lage in Altdorf sicher sehr gut Leben. Der Übergabetermin dieser Immobilie erfolgt nach Absprache. Das Haus ist derzeit vermietet und ab 01.09.25 oder früher bezugsfrei. Die PV-Anlage bringt eine Vergütung von ca. EUR 270,00. Es sind derzeit keine Innenfotos aufgrund der noch bestehenden Vermietung vorhanden. 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.

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Ausstattung und Details

• Bewährte Ziegelbauweise
• Gaszentralheizung
• Photovoltaik-Anlage mit 8,575 KWp Nennleistung seit 2011
• Kaminofenanschluss im Wohnbereich
• Kunststoffisolierglasfenster mit Rollos
• 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
• Bad im UG mit Dusche, WC und Waschbecken
• sichtgeschützt eingewachsener Garten. Grundstücksgröße im Norden und Osten noch flexibel, da neu vermessen wird
• Terrasse EG mit ca. 14 m²
• heller Hobbykeller als Gästebereich nutzbar und Büroraum im Keller
• Doppelgarage (hintereinander angeordnet)
• SAT-Anschluss
• Glasfaserleitung vorhanden
uvm. auf Anfrage

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Weitere Informationen

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.

**Objektnummer: 24269025 - 90518 Altdorf**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com