Altdorf

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und viel Platz für Kinder

Property ID: 25269020

PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 173,63 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 610 m²

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

At a glance

Property ID	25269020
Living Space	ca. 173,63 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	625.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	13.09.2032
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	127.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

The property

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

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 bietet großzügigen Wohnraum auf einer Wohnfläche von ca. 173 m² mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf einem ca. 610 m² großen Grundstück.

Die Immobilie wurde umfangreich 2011 bis 2013 sowie 2023 modernisiert und hat hierdurch einen zeitgemäßen Standard, sodass ein harmonisches Wohnerlebnis gewährleistet ist.
Das Haus liegt in einer gewachsenen Wohngegend und bietet insgesamt sieben Zimmer, verteilt auf zwei Etagen. Hier finden Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf optimale Voraussetzungen, individuelle Wohnwünsche zu verwirklichen. Die fünf Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für große Familien, Gäste oder ein separates Arbeitszimmer. Durch die hohe Anzahl an Schlafzimmern eignet sich das Haus auch für anspruchsvolle Wohnkonzepte. Zwei gepflegte Badezimmer bieten zeitgemäßen Komfort und verhindern morgendlichen Andrang. Ferner verfügt der Wohnbereich über eine gut durchdachte Raumaufteilung: Einladend ist das großzügige Wohnzimmer, das einen angenehmen Lebensmittelpunkt für gemeinsame Stunden schafft. Die daran angeschlossene Küche ist ausreichend dimensioniert, um alltäglichen Anforderungen gerecht zu werden. Helle Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Ein weiterer Pluspunkt ist die Zentralheizung, welche 2011 umfangreich erneuert wurde und zuverlässig und effizient für eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus sorgt. Die Ausstattungsqualität entspricht normalen Ansprüchen an Funktionalität und Alltagstauglichkeit, während die Grundsubstanz durch regelmäßige Instandhaltung in einem sehr gepflegten Zustand ist. Das Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und begeistert insbesondere Familien: Für Kinder steht ein Baumhaus zur Verfügung, das zu kreativen Spiel- und Freizeitaktivitäten einlädt. Wer Mobilität schätzt, profitiert vom vorhandenen Wohnmobilstellplatz, der Platz für große Fahrzeuge oder zusätzliche Stellfläche schafft.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ein gewachsenes, ruhiges Umfeld aus, das angenehmes Wohnen garantiert. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Die Infrastruktur wurde im Laufe der Zeit erheblich verbessert und sorgt für kurze Wege im Alltag.

Im Zuge der Modernisierung wurden zahlreiche Elemente des Hauses aktualisiert, darunter teilweise Böden, Fenster und Sanitärbereiche. Dies ermöglicht den zukünftigen

Bewohnern einen angenehmen Einzug ohne umfangreiche Renovierungsmaßnahmen.

Insgesamt handelt es sich um ein wohnfreundliches Haus, das Raum für individuelle Lebenskonzepte und persönliche Entfaltung bietet. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser gepflegten Immobilie. Gerne stehen wir für weitere Informationen und zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen zur Verfügung.

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

Details of amenities

- Bewährte Ziegelbauweise mit neuwertigem Dach aus 2013 inkl. Solarthermieanlage
- Grundstücksgröße: 610m²
- ältere Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten
- zweizügiger Kamin und Vorbereitung für Schwedenofen
- Bad im EG mit Dusche, Wanne, WC und Waschbecken, Bad im 1. OG mit Dusche, Wanne, WC und Waschbecken
- Ölzentralheizung-Brennwerttechnik aus BJ 2011
- PVC/Laminat-Böden in EG und OG, Fliesen im Keller, in den Bädern und der Küche im EG
- Einzelgarage und Wohnmobilstellplatz
- genügend Staufläche im Spitzboden und Keller
- sonnige Außenanlage mit großzügiger, überdachter Südterrasse, sowie Gartenhaus und Baumhaus
- uvm.

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

All about the location

Das Haus befindet sich in zentraler Wohnlage in kurzer Entfernung zur Innenstadt.

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.

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.9.2032.
Endenergiebedarf beträgt 127.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25269020 - 90518 Altdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com