Altdorf

Liebevoll kernsaniertes Denkmalschutz-Einfamilienhaus auf großem Grund in Randlage

Property ID: 25269004

PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 158 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 1.692 m^2

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

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

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

At a glance

Property ID	25269004
Living Space	ca. 158 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1850
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	675.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Oil		

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

Floor plans

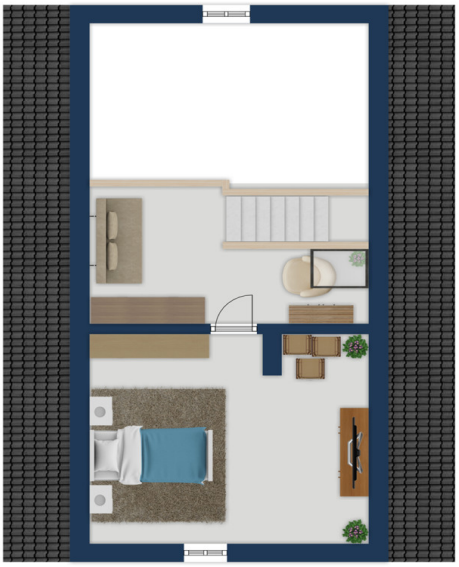
VON POLL IMMOBILIEN

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL
IMMOBILIEN

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

A first impression

Hier gelangen Sie zum 360 Grad - Rundgang: https://tour.ogulo.com/SzN3

Dieses einzigartige denkmalgeschützte Einfamilienhaus, erbaut ca. im Jahr 1850, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 158 m² ausreichend Platz für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse. Es liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1692 m², das viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet, einschließlich der Option für einen weiteren Bauplatz mit direkter Zufahrt von der Straße aus.

Das Haus wurde in den Jahren 2000-2003 umfassend saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die klassische Architektur in Kombination mit modernen Annehmlichkeiten macht diese Immobilie besonders attraktiv. Der ansprechende Grundriss gestaltet sich durch fünf gut proportionierte Zimmer und zwei Badezimmer. Die Ausstattung weist eine hohe Qualität auf, die durchdachte Lösungen mit hohem Wohnkomfort für Sie bereithält.
Die zwei vorhandenen Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet und verfügen über klassische Elemente. Die Küche aus dem Jahr 2020 präsentiert sich mit einer offenen, hochwertigen Insel-Einbauküche, was den Wohnkomfort erheblich steigert. Der Wohn- und Essbereich ist auf versetzten Ebenen angeordnet, was dem Raum eine interessante Dynamik verleiht. Ein offener Kamin als Grundofen sorgt für behagliche Wärme an kühlen Tagen.

Ergänzt wird die Heizungsanlage durch eine Ölzentralheizung, die im Erdgeschoss als Fußbodenheizung ausgeführt ist. Diese Kombination garantiert ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Ausgewählte Wohn- und Schlafräume sind zusätzlich mit einer Klimaanlage ausgestattet, was die Immobilie auch für die wärmeren Monate bestens vorbereitet.

Die zweifach-isolierverglasten Holz-Sprossenfenster sind dem Denkmalschutz gerecht werdend gestaltet und tragen zur stilvollen Außenwirkung bei. Der sichtgeschützt eingewachsene Garten in Randlage bietet nicht nur Privatsphäre, sondern auch eine Oase der Entspannung mit einer sehr großen Terrasse, die durch einen gemauerten Grillkamin ergänzt wird.
Multimedia-Ansprüche werden durch die Verfügbarkeit von Kabel-TV und Glasfaser-Internet abgedeckt. Die Immobilie verfügt ferner über eine Einzelgarage mit einem Fenster zum Wohnbereich, was für zusätzliche Bequemlichkeit sorgt. Im Hofbereich vor dem Haus finden Sie ein Nebengebäude, das sowohl als Lagerraum als auch als

Werkstatt genutzt werden kann.
Dieses ansprechende Einfamilienhaus besticht nicht nur durch seine historische Bauweise und die durchgeführten Modernisierungen, sondern auch durch seine einzigartige Lage und das vielseitige Nutzungspotential. Es bietet ausreichend Platz für eine Familie und die Möglichkeit, den Lebensraum individuell zu gestalten und zu erweitern. Vereinbaren Sie eine Besichtigung, um sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

Potenzielle Käufer können auf Anfrage noch mehr über das umfangreiche Ausstattungspaket und die weiteren Details erfahren, die die Entscheidung für dieses Haus wirklich lohnenswert machen könnten.

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

Details of amenities

* Ansprechender Grundriss
* 2-fach-isolierverglaste Holz-Sprossenfester gem. Denkmalschutz
* Ölzentralheizung, im EG als Fußbodenheizung und Außenerdtank
* Kabel-TV - Glasfaser- Internet, jedes Zimmer hat einen Kabelanschluss und einen DSL-Anschluss (auch im Nebengebäude).
* Fliesen im kompletten EG, Küche, Bäder im Mansardgeschoss und Spitzboden mit Teppichböden
* Tageslicht-Bad mit Waschtisch, WC und runder Wanne im Boden eingelassen mit Duschmöglichkeit
* 2. Bad auch mit Fenster, Wanne, WC und WB
* Küche mit offener sehr hochwertiger Insel-Einbauküche aus 2020
* Wohn- und Essbereich auf versetzten Ebenen
* offener Kamin als Grundofen
* Klima-Anlage in einigen Wohn- und Schlafräumen
* sehr große Terrasse mit gemauertem Grillkamin
* Einzelgarage im Haus mit Fenster zum Wohnbereich
* Nebengebäude im Hofbereich vor dem Haus mit Lagerraum und Werkstatt
* sichtgeschützt eingewachsener Garten in Randlage
* Möglichkeit für einen 2. Bauplatz mit Zufahrt von der Straße aus direkt
* uvm. auf Anfrage
* Bezeichnung in der Denkmalliste: Ehemaliges Wohnstallhaus, eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit Mansarddach und Fachwerkgiebel, 19 Jh.

Property ID: 25269004 - 90518 Altdorf

All about the location

Das Anwesen befindet sich im Altdorfer Ortsteil Unterwellitzleithen unweit vom Hauptort sowie auch in kurzer Entfernung zur Autobahn A6.

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: 25269004 - 90518 Altdorf

Other information

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: 25269004 - 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