Altdorf

Liebevoll kernsaniertes Denkmalschutz-Einfamilienhaus auf großem Grund in Randlage

CODE DU BIEN: 25269004

PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 158 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.692 m^2

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25269004
Surface habitable	ca. 158 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1850
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	675.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Legally not required

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

Plans d'étage

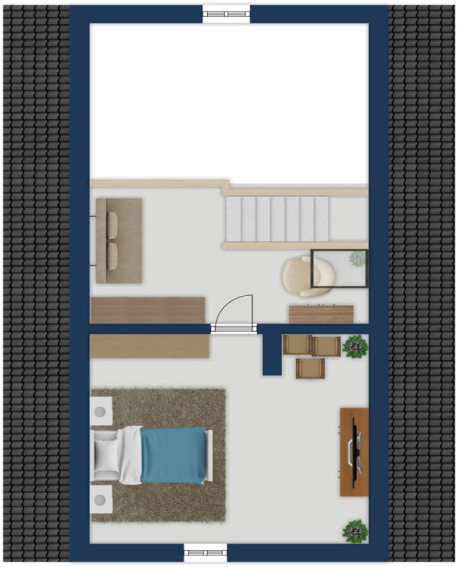
VON POLL IMMOBILIEN

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL
IMMOBILIEN

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

Détails des commodités

* 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.

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25269004 - 90518 Altdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Bräunlein

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com