Altdorf

Offen großzügig Wohnen mit UG-Wellness-Oase im DHH in Altdorf-OT

??????? ????????: 25269013

???? ??????: 450.000 EUR • ?????????: ca. 144 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 355 m^2

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25269013
?????????	ca. 144 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????	1
???? ??????????	1972
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	450.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 60 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

??????????? ????????

????????? ?????????	???????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.05.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	182.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1971

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

?? ???????

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

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

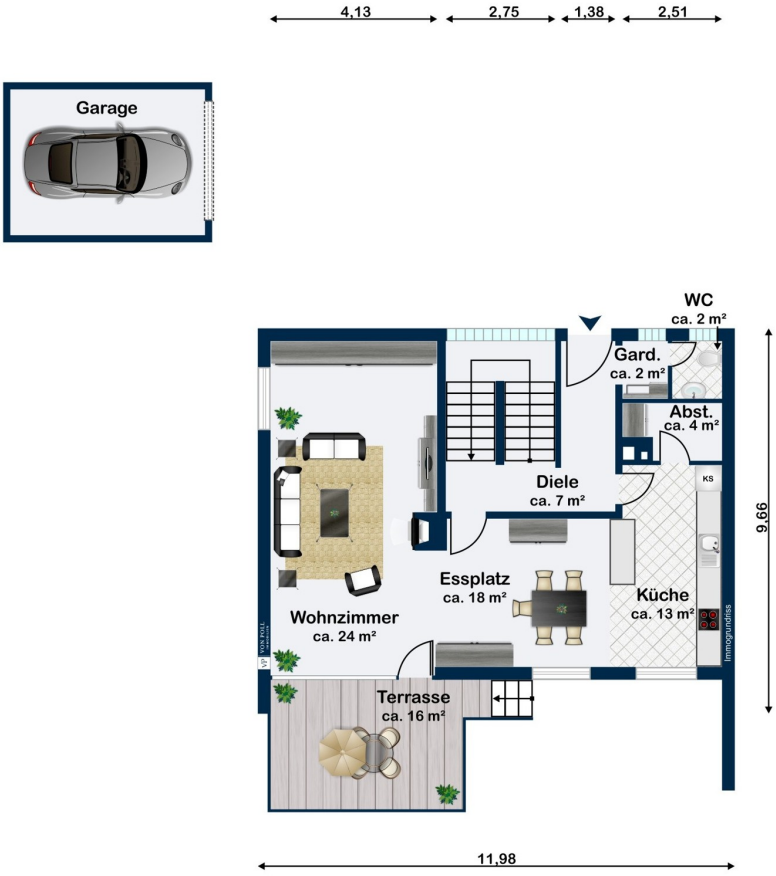
?? ???????

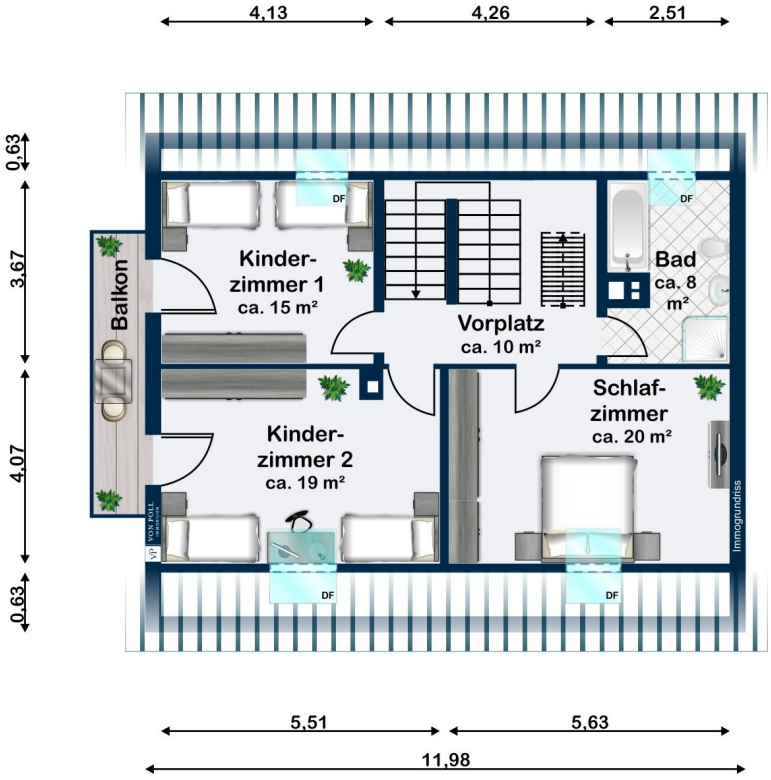
??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

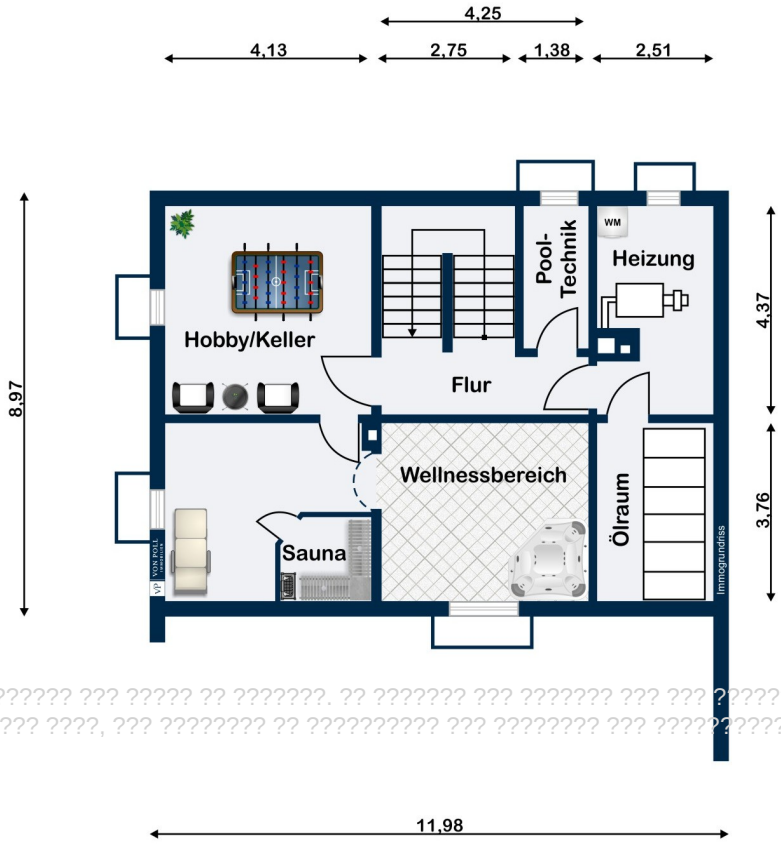
?? ???????

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

??????




4,13
4,26
2,51
0,63
3,67
4,07
0,63
Balkon
Kinder-
zimmer 1
ca. 15 m²
Vorplatz
ca. 10 m²
Bad
ca. 8
m²
Schlaf-
zimmer
ca. 20 m²
Kinder-
zimmer 2
ca. 19 m²
DF
Immogrundriss
5,51
5,63
11,98


4,25
4,13
2,75
1,38
2,51
8,97
4,37
3,76
Hobby/Keller
Pool-
Technik
WM
Heizung
Flur
Wellnessbereich
Ölraum
Sauna
Immogrundriss
11,98

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ?????????.

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

??? ????? ????????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1972 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 144 m² und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 355 m². Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern, die ideal für Familien oder Paare geeignet sind.
Im Erdgeschoss befindet sich der geräumige Wohnbereich, der durch die hochwertigen Bleiverglasungen in den Fenstern eine besondere Note erhält. Die offene Einbauküche integriert sich nahtlos in den Essbereich und schafft somit ideale Bedingungen für gesellige Abende. Der Kachelofen, der 2021 mit einem neuen Einsatz versehen wurde, trennt optisch den Wohn- und Essbereich und sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme.
Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2015 mit Isolierglasfenstern ausgestattet, und 2024 erfolgte die Erneuerung der Balkontüren. Auch die Haustüre wurde 2010 erneuert und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.
Im Untergeschoss wartet ein privater Wellnessbereich auf Sie, der seit 1992 mit einem Whirlpool, einer Sauna und Fitnessgeräten ausgestattet ist. Diese Zone des Hauses lädt zu entspannten Stunden nach einem langen Arbeitstag ein.
Im Außenbereich erwartet Sie ein sichtgeschützter Garten , der durch seine großzügige Südterrasse mit einem gemauerten Grillkamin überzeugt. Der mit sehr schönen Seerosen bepflanzte Gartenteich bildet einen weiteren Ruhepunkt und vervollständigt das harmonische Gesamtbild des Außenbereichs.
Die neuwertige Ölzentralheizung mit Brennwerttechnik aus dem Jahr 2024 gewährleistet eine zuverlässige Beheizung sowohl durch die zentrale Anlage als auch durch die ergänzende Ofenheizung. Der 2.700 Liter fassende Stahltank liefert ausreichend Kapazität. Sämtliche Wohn- und Schlafzimmer sind mit Parkettböden versehen, während die Bäder, das Gäste-WC und die Flure über Fliesenböden verfügen.
Das Haus ist in Massivbauweise errichtet, was auf eine langlebige Bausubstanz schließen lässt. Zur Immobilie gehört zudem eine Einzelgarage, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug bietet.
Diese Immobilie eignet sich hervorragend für all jene, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung legen und noch etwas Hand an Bädern und Schönheitsreparaturen legen können.

Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung, um sich selbst ein Bild von den besonderen Qualitäten dieser Doppelhaushälfte zu machen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer angenehmen und gut angebundenen Wohnlage.

Bezug ist nach Vereinbarung mit dem Eigentümer möglich.

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

????????????? ??? ???????

- Massivbauweise
- neuwertige Ölzentralheizung Brennwerttechnik aus 2024 mit 7.200 Liter Stahltank
- Isolierglasfenster im DG aus 2015 und Balkontüren aus 2024, Haustüre neuwertig, im EG Wohnbereich noch mit hochwertigen Bleiverglasungen (3-fach verglast) aus dem Baujahr
- Parkettböden in sämtlichen Wohn- und Schlafzimmern, Bäder, Gäste-WC und Flure mit Fliesenböden
- offene Einbauküche
- Kachelofen zwischen Wohn- und Essbereich (Neuer Einsatz aus 2021)
- sichtgeschützt angelegter Garten mit Gartenteich, großzügiger Südterrasse und gemauertem Grillkamin
- Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna und Fitness im UG, aus 1992
- Einzelgarage, uvm.

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

??? ??? ??? ??????????

Das Haus liegt in ruhiger zurückversetzter Wohnlage im Altdorfer Ortsteil Waldspitze in kurzer Distanz zum Hauptort Altdorf.

Die ehem. Universitätsstadt Altdorf 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) Altdorf West oder auch Altdorf Ludersheim 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.

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 182.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 25269013 - 90518 Altdorf

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Matthias Bräunlein

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com