

Altdorf

Liebevoll kernsaniertes Denkmalschutz- Einfamilienhaus auf großem Grund in Randlage

CODICE OGGETTO: 25269004

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.692 m²

CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25269004	Prezzo d'acquisto	675.000 EUR
Superficie netta	ca. 158 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1850	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



www.von-poll.com/nuernberger-land

CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

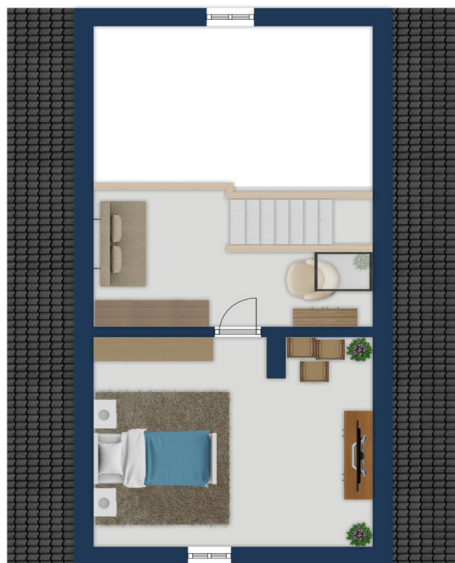
Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

Una prima impressione

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-isolierverglaste Holz-Sprossenfenster sind dem Denkmalschutz gerecht werdend gestaltet und tragen zur stilvollen Außenwirkung bei. Der sightgeschützt eingewachsene Garten in Randlage bietet nicht nur Privatsphäre, sondern auch eine Oase der Ruhe 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.

CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

Dettagli dei servizi

- * Ansprechender Grundriss
- * 2-fach-isolierverglaste Holz-Sprossenfenster 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 Duscharmöglichkeit
- * 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.

CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25269004 - 90518 Altdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Regione di Norimberga
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com