

Altdorf

# Familienraumwunder, gepflegt und in den wichtigsten Punkten bereits renoviert ...

????????? ??????????: 25269011

???? ??????: 444.000 EUR • ??????????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 188 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

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

???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25269011	????? ???????	444.000 EUR
????????????	ca. 140 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
??????????	2		
????? ?????????????	1976	????? ??????????????	2016
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	???????
		?????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	146.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.05.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1976

???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ?????????



???????? ????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ?????????





???????? ????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ????????



???????? ????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ?????????



???????? ????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ?????????

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

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](http://www.von-poll.com)

???????? ?????: 25269011 - 90518 Altdorf

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VP VON POLL**  
FINANCE

Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

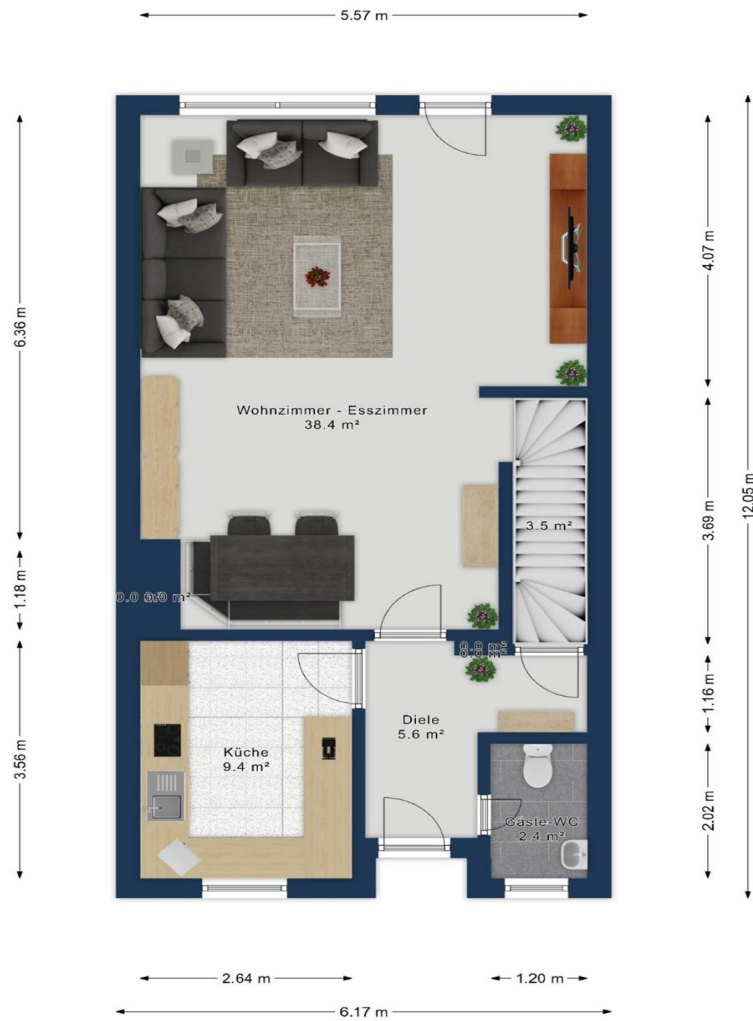
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen

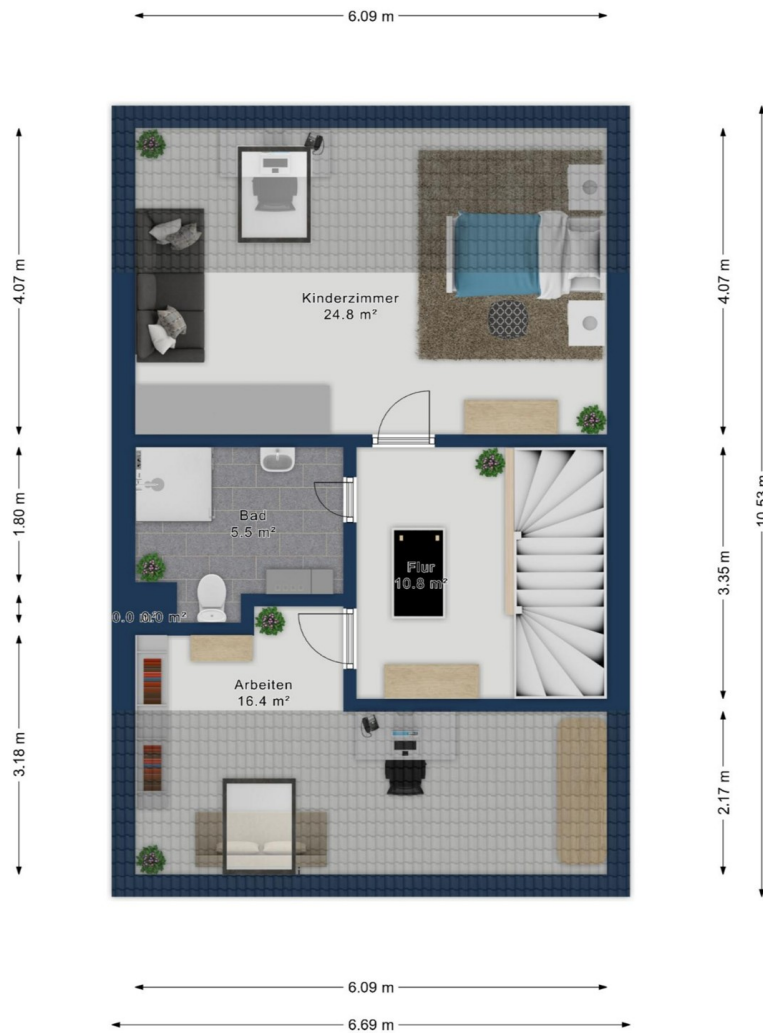
???????? ?????: 25269011 - 90518 Altdorf

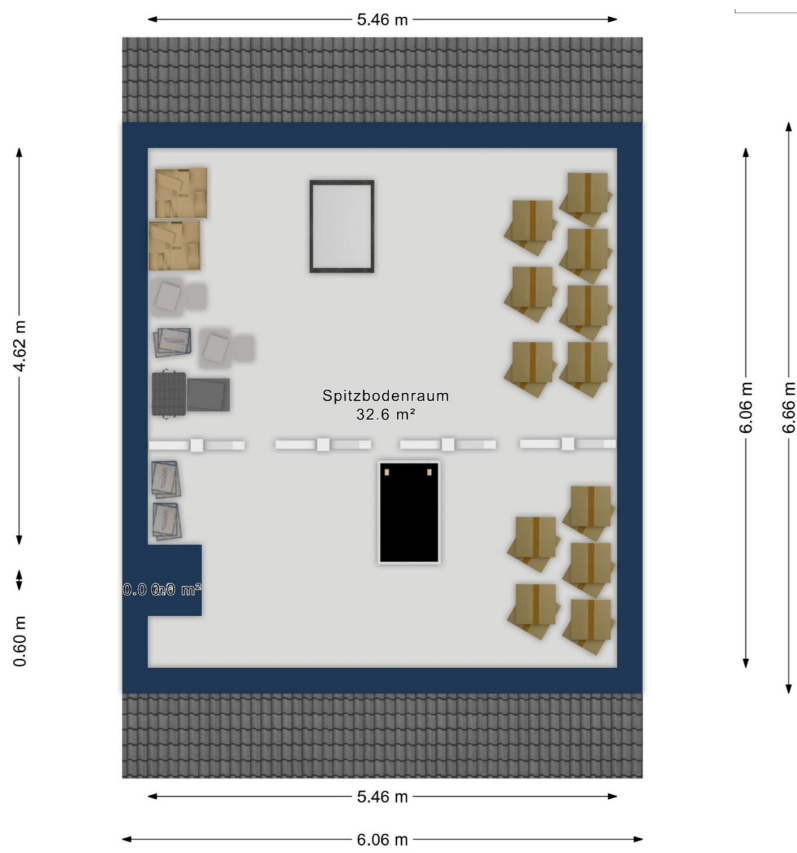
??????

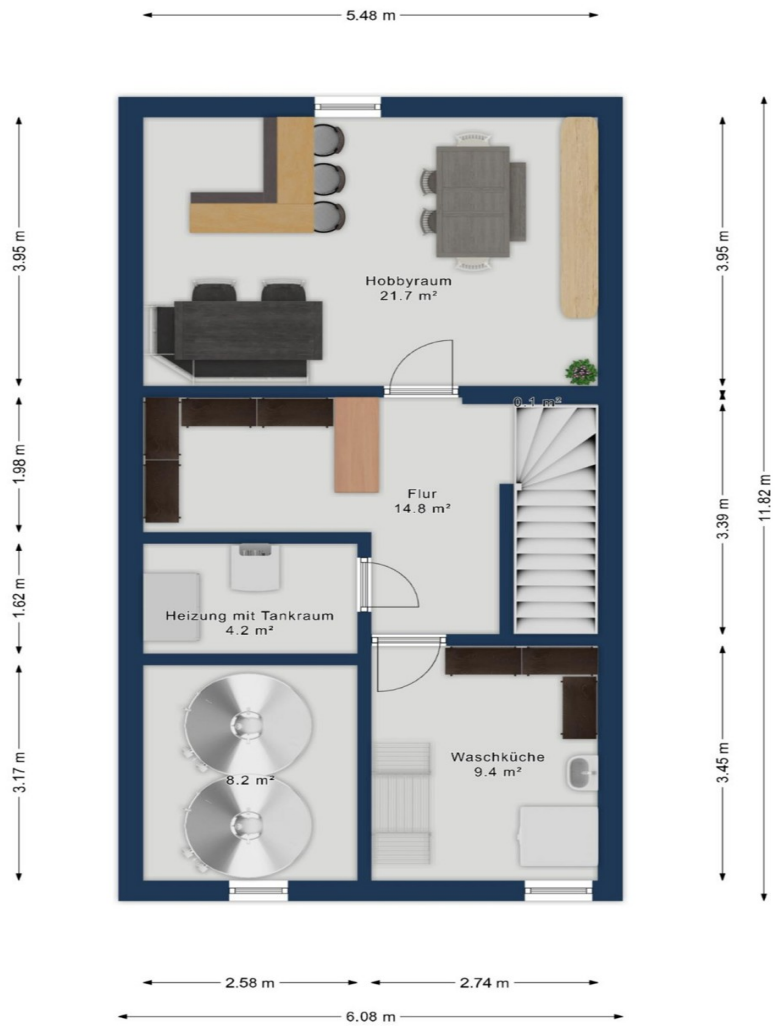












???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.



???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

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

Hier gelangen Sie zur virtuellen Tour:

<https://tour.ogulo.com/KPGa>

Liebe auf den zweiten Blick kann hier das richtige Motto sein.

Dieses großzügige Reihenmittelhaus bedarf ein paar Schönheitsreparaturen bzgl. Böden und Badezimmer und schon ist es ein Wohlfühlwunder in Punkto Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus mit seinen ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG, OG und DG bietet ausreichend Platz auch für die 5 köpfige Familie und lässt über dies im UG noch weitere Räume für Lagerzwecke und Hobby´s zu.

Über den überdachten Eingangsbereich gelangt man durch die Garderobe in ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse, die Küche und das Gäste-WC im Foyer ergänzen den EG-Wohnbereich.

Das Obergeschoss erschließt sich über eine formschöne geschlossene Holztreppe. Dort erreicht man über den Flur die beiden Kinderzimmer, sowie das große Schlafzimmer mit Balkon. Ein Bad mit Wanne, Waschbecken und WC darf hier im OG-Schlafbereich natürlich nicht fehlen.

Im Dachgeschoss gibt es ebenfalls über einen Flur erschlossen 2 helle Zimmer, die als weitere Kinder- oder Arbeits- und Gästezimmer sinnvoll nutzbar sind und über ein weiteres Duschbad verfügen.

Das Untergeschoß besteht neben dem Lager-/Vorratskellerbereich, der Waschküche mit den Hausanschlüssen, und der Heizung mit Öltanks auch aus dem großen Hobbyraum/Partykeller.

Die Südterrasse bettet sich hervorragend in den schönen mit Rasen angepflanzten Südgarten hinein.

Diverse Sträucher und Randbepflanzungen runden den Gartenbereich gelungen ab.

Die Einzelgarage befindet sich im nahegelegenen Garagenhof

In diesem Haus verbindet sich großzügiges Wohnen im Reihenhaus mit bevorzugter

ruhiger und guter Wohnlage in Altdorf mit hervorragend netter Nachbarschaft.

Der Übergabetermin dieser Immobilie ist kurzfristig möglich, da derzeit nicht bewohnt.  
Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin!

Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

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

- Bewährte Ziegelbauweise mit neuwertigem Dach aus 2016 inkl. Aufdachdämmung
- Grundstücksgröße: 161m<sup>2</sup> + 26,92m<sup>2</sup> anteilige Wege = 187,92 m<sup>2</sup>
- ältere Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten
- Bad im OG mit Wanne, WC und Waschbecken, Bad im DG mit Dusche, WC und Waschbecken
- neuwertige 3-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster aus 2016, teilw. bodentief und an der Südseite mit elektrischen Rollos
- Ölzentralheizung-Brennwerttechnik aus BJ 2008 mit 2x 1500 Ltr. Kunststoff-Tanks
- Teppichböden in EG und OG, Fliesen in den Bädern, Küche und Flur mit PVC-Böden, DG überwiegend mit Laminatböden
- Neuer Fassadenanstrich und Dachflächenfenster aus 2016
- Einzelgarage in Garagenhof
- genügend Staufläche im Spitzboden und Keller
- sonnige Außenanlage mit großzügiger Südterrasse und Markise, sowie Gartenhaus
- uvm.

???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

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

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.

???????? ??????????: 25269011 - 90518 Altdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 146.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25269011 - 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](http://www.von-poll.com)