Altdorf / Weinhof

Außergewöhnlich anders: Familienfreundliches Zuhause mit sonnigem Garten und Einliegerwohnung

Objektnummer: 25269026



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1097 m²

Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Auf einen Blick

Objektnummer	25269026
Wohnfläche	ca. 213 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	129.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.04.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

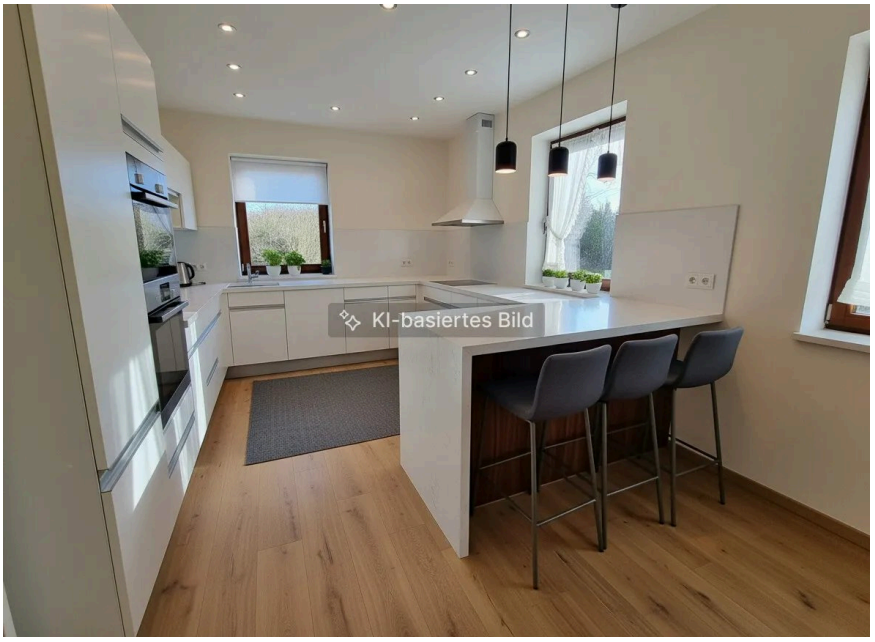
Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

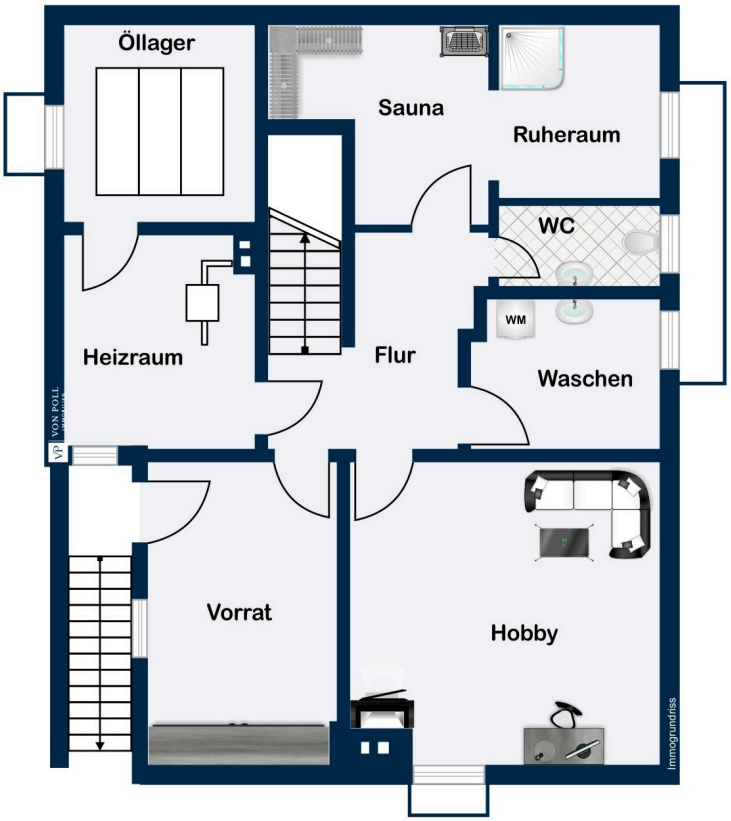
Die Immobilie

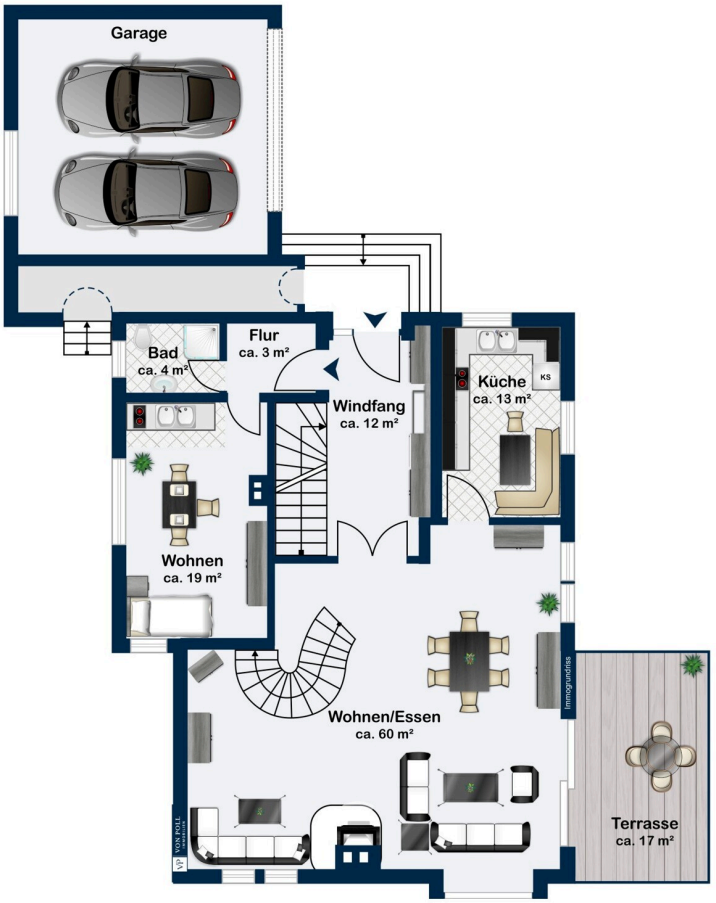


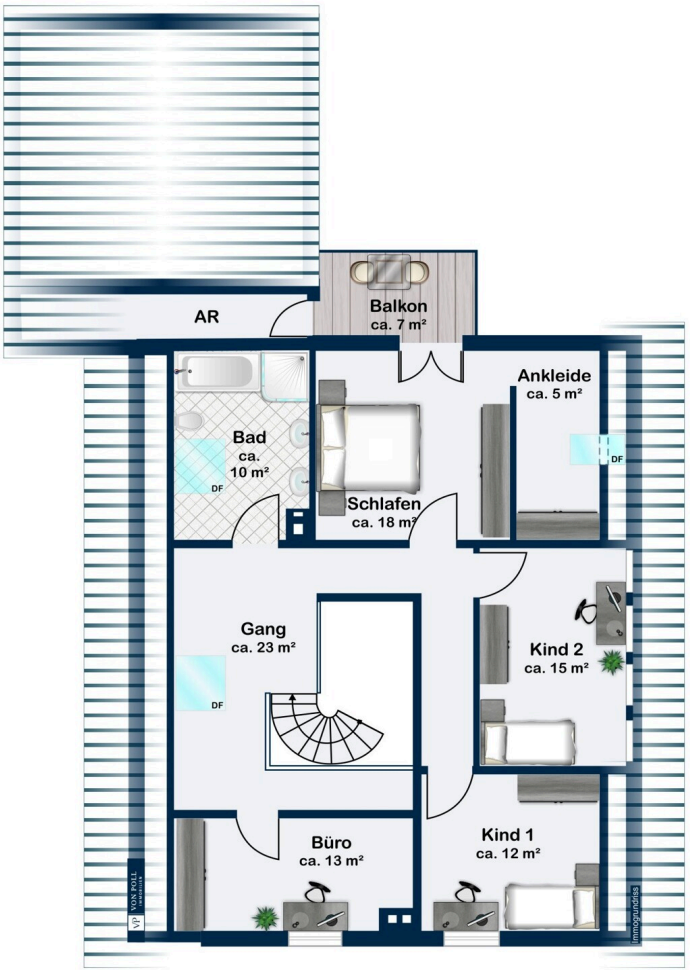


Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Grundrisse




Garage
Bad
ca. 4 m²
Flur
ca. 3 m²
Windfang
ca. 12 m²
Küche
ca. 13 m²
KS
Wohnen
ca. 19 m²
Wohnen/Essen
ca. 60 m²
Terrasse
ca. 17 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.097 m² am Ende einer kaum befahrenen Anwohnerstraße mit großzügiger Einfahrt und bietet Ihnen mit ca. 217m² Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1984 fertiggestellte, gepflegte Objekt eignet sich aufgrund seiner gut durchdachten Raumaufteilung hervorragend für Familien, die Wert auf ein großes Platzangebot und einen modernen Wohnkomfort legen.

Die einladende Eingangsdiele empfängt Sie mit einem angenehmen Raumgefühl und leitet Sie direkt in die unterschiedlichen Wohnbereiche des Hauses. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lassen – ob als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer, je nach individuellem Bedarf. Zwei voll ausgestattete Badezimmer sorgen gerade bei einer größeren Familie für Komfort im Alltag und ermöglichen einen reibungslosen Ablauf auch zu Stoßzeiten.

Im Mittelpunkt des Hauses befindet sich das geräumige Wohnzimmer, das dank großzügiger Fensterflächen von viel Tageslicht profitiert und Zugang zum weitläufigen Garten bietet. Hier können Sie entspannte Stunden mit Familie oder Freunden verbringen. Die angrenzende, voll ausgestattete Küche mit Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Mahlzeiten. Modernisierte Installationen sowie gepflegte Bodenbeläge unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Das Gebäude ist mit einer effizienten Zentralheizung sowie Solarthermie zur zusätzlichen Unterstützung der Warmwasserbereitung ausgestattet. Ein Warmwasserspeicher sorgt für eine zuverlässige Versorgung auch bei erhöhtem Bedarf. Diese energetisch sinnvollen Lösungen gewährleisten sowohl ein angenehmes Wohnklima als auch nachhaltige Betriebskosten.

Der Garten überzeugt mit seiner Großzügigkeit und stellt zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bereit – ob für Hobbygärtner, als großzügige Spielfläche für Kinder oder als Rückzugsort an sonnigen Tagen. Das Grundstück bietet weiterhin Platz für verschiedene Freizeitaktivitäten und verfügt über ausreichende Stellflächen zum Parken.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend und zeichnet sich durch seine angenehme Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar, was insbesondere für Familien mit Kindern von Vorteil ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Straßennetz ist komfortabel, sodass Sie schnell und bequem in die nächsten Städte oder das Umland gelangen.

Das Objekt wurde laufend instandgehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Funktionelle Raumaufteilung, ein behagliches Wohnambiente und nicht zuletzt die energetischen Ausstattungsmerkmale schaffen beste Voraussetzungen für ein angenehmes, zukunftsorientiertes Wohnen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen weitere Informationen bereitzustellen und einen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Ausstattung und Details

• Bewährte Ziegelbauweise
• Ölzentralheizung aus 2012, im kompletten EG und OG-Bad als Fußbodenheizung
• Solarthermie-Unterstützung für Heizung und Warmwasser (PV auf der südlich orientierten Dachfläche problemlos möglich)
• Offener Kamin im Wohnbereich und Kachelofen im Hobbykeller
• Holzisolierglasfenster mit Rollos, teilweise bodentief, im Wohnzimmer mit elektr. Rollos
• offene geschwungene Atriumtreppe ins OG
• Fliesen im Erdgeschoss, jeweils in den Bädern, Küche und im Untergeschoss
• Einliegerwohnung EG mit Laminatboden
• DG mit Laminatboden und Teppichböden
• Bad im DG mit Wanne, Dusche, WC, Bidet und 2 Waschbecken
• Sauna mit Dusche und WC im UG
• sichtgeschützt eingewachsener Garten mit Gartenhaus und älterem Obstbaumbestand (Kirsche, Apfel, Walnuss)
• Terrasse EG mit zusätzlichem überdachten Freisitz mit gesamt ca. 25 m², Ost-Balkon vom Schlafzimmer mit ca. 7 m² und schönem Weitblick
• Hobbykeller auch als Gästebereich nutzbar
• Doppelgarage mit rückseitiger Durchfahrt zum Garten (durch die Garage auch barrierefreier Zugang zum Haupteingang möglich)
• überdachte Außenkellertreppe
uvm. auf Anfrage

Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Alles zum Standort

Der Altdorfer Ortsteil Weinhof befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt von Altdorf-Hauptort, auch über Fahrradwege sehr gut erreichbar. Die Autobahnauffahrt an der A3 ist in nur 3 Fahrminuten Entfernung.

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 und besticht als lebendige und zugleich ruhige Stadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem hochwertigen Wohnumfeld. Die Stadt vereint die Vorzüge einer stabilen, familienfreundlichen Gemeinschaft mit der Nähe zur Metropole Nürnberg, was eine ideale Balance aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen schafft. Mit einer gesunden Bevölkerungsstruktur und einer soliden wirtschaftlichen Basis bietet Altdorf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld, das besonders Familien ein verlässliches Fundament für ein harmonisches Leben bietet.

Die Umgebung von Altdorf zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Atmosphäre aus, die durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine sichere Nachbarschaft geprägt ist. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaftssinn fördert, während gleichzeitig die Nähe zu Nürnberg alle Vorteile einer Großstadt zugänglich macht. Die ruhige Lage und die gepflegte Infrastruktur unterstreichen den hohen Lebensstandard und die Attraktivität des Wohnorts für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.

Für Familien bietet Altdorf eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen, die in nur etwa 15 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Von Kindergärten wie dem Montessori Kinderhaus bis hin zu weiterführenden Schulen wie dem Leibniz-Gymnasium finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und individuelle Förderung. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken gewährleistet, die in rund 20 bis 25 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit schnelle Hilfe im Alltag garantieren. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter Spielplätze und Sportvereine, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und Raum für Bewegung und gemeinschaftliches Erleben bieten. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi Süd und Penny sind bequem in 12 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Weinhof“ in nur 2 Minuten Fußweg sowie die Bahnhöfe „Ludersheim“ und „Altdorf West“ in etwa 19 Minuten Fußweg ideal, um flexibel und umweltbewusst mobil zu sein.

Diese ausgewogene Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Bildungs- und

Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Altdorf bei Nürnberg zu einem besonders attraktiven Standort für Familien, die ein behütetes und zugleich lebendiges Umfeld für ihre Kinder suchen. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com