Altdorf / Weinhof

Plenty of living space: Family-friendly home with sunny garden and separate apartment

Property ID: 25269026



PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 213 m^2 • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1097 m^2

Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

At a glance

Property ID	25269026
Living Space	ca. 213 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1984
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	599.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Energy Data

Type of heating	Stove
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	22.04.2031
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	129.6 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

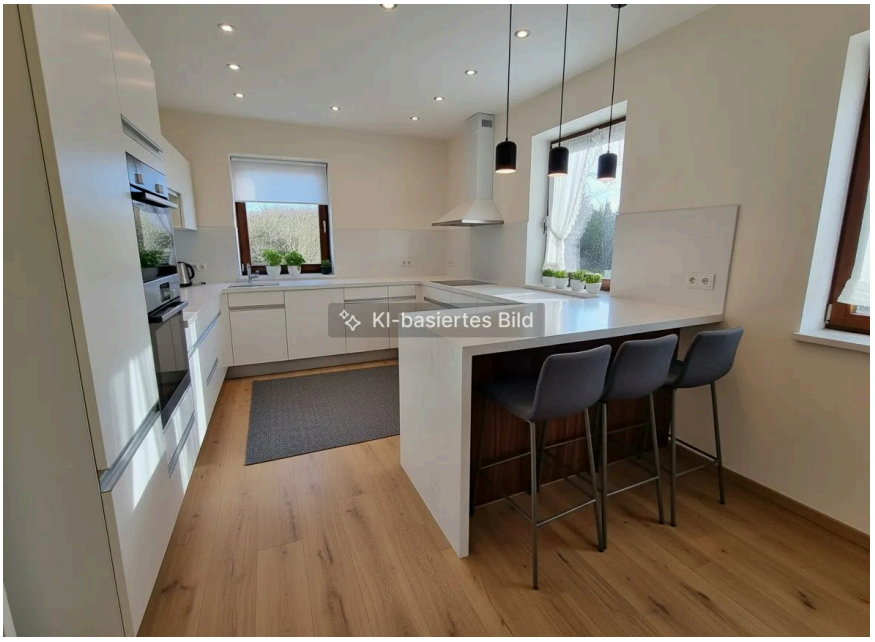
The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

The property





Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

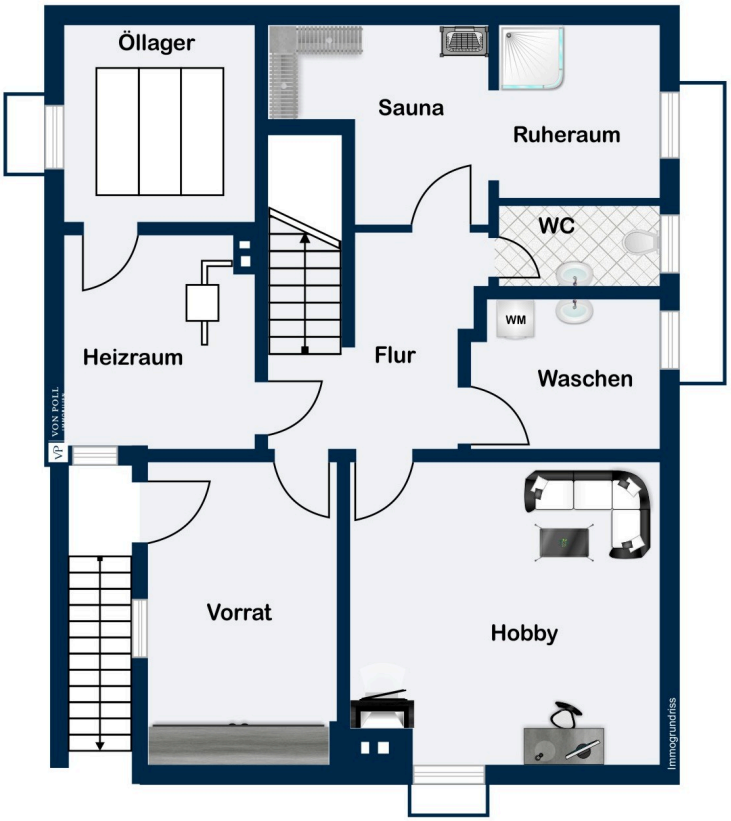
The property

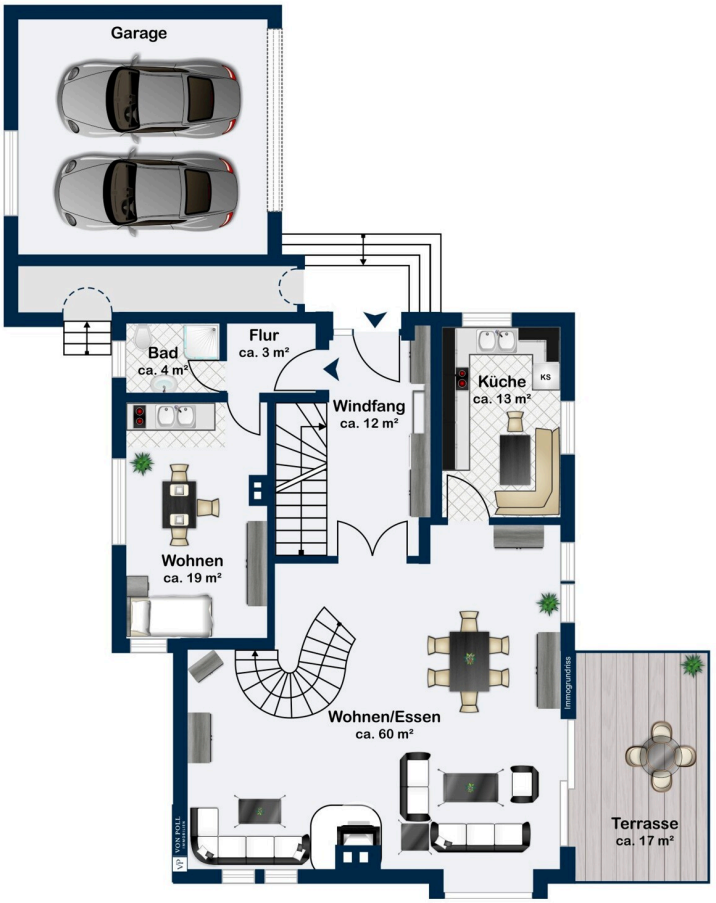


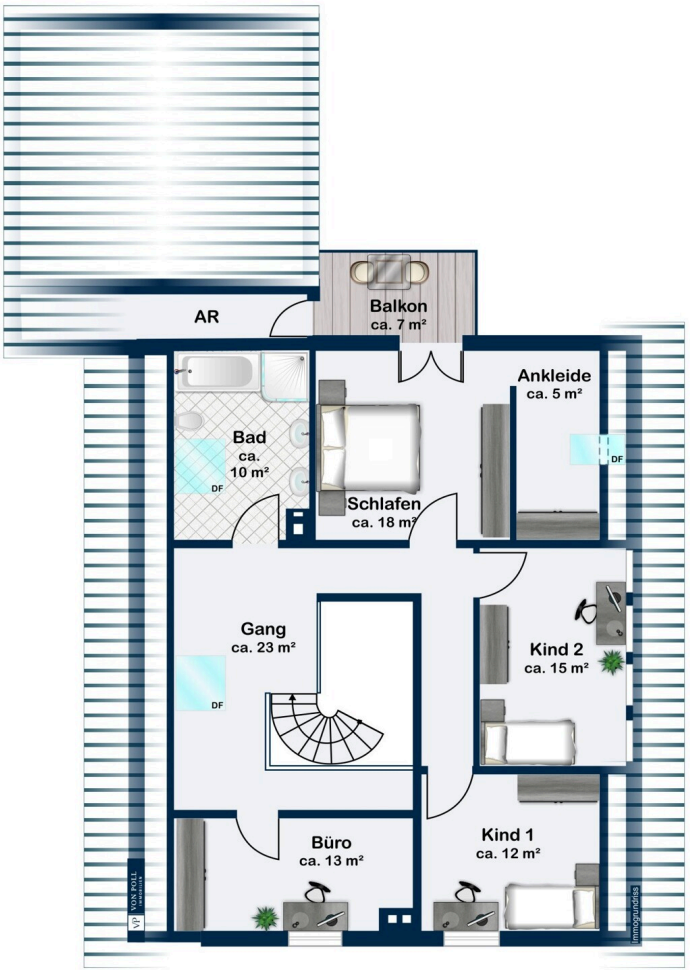


Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Floor plans




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



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

A first impression

This detached house is situated on a spacious plot of approximately 1,097 m² at the end of a quiet residential street with a generous driveway and offers a variety of uses with approximately 217 m² of living space. Completed in 1984, this well-maintained property is ideally suited for families who value ample space and modern living comfort thanks to its well-designed layout. The inviting entrance hall welcomes you with a pleasant sense of space and leads directly into the various living areas of the house. A total of six rooms are available, which can be used flexibly – as bedrooms, offices, or guest rooms, depending on individual needs. Two fully equipped bathrooms ensure everyday comfort, especially for larger families, and allow for smooth operation even during busy periods. The heart of the house is the spacious living room, which benefits from plenty of natural light thanks to large windows and offers access to the expansive garden. Here you can spend relaxing hours with family or friends. The adjacent, fully equipped kitchen with dining area offers ample space for cooking together and enjoying meals with friends and family. Modernized installations and well-maintained flooring underscore the high-quality overall impression. The building features efficient central heating and solar thermal panels for additional hot water support. A hot water storage tank ensures a reliable supply, even during periods of high demand. These energy-efficient solutions guarantee both a comfortable living environment and sustainable operating costs. The spacious garden offers numerous possibilities for individual landscaping – whether for gardening enthusiasts, as a generous play area for children, or as a retreat on sunny days. The property also provides space for various recreational activities and offers plenty of parking. The detached house is located in an established residential area and is characterized by its pleasant neighborhood. Shopping facilities, schools, and kindergartens are easily accessible, which is particularly advantageous for families with children. Public transportation and road connections are convenient, allowing you to reach nearby towns and the surrounding area quickly and easily. The property has been continuously maintained and is in excellent condition. A functional layout, a comfortable living environment, and, last but not least, energy-efficient features create ideal conditions for pleasant, future-oriented living. Take the opportunity to see the advantages of this house for yourself during a viewing. We look forward to providing you with further information and arranging a viewing appointment.

Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Details of amenities

• 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, Balkon DG mit ca. 7 m² und schönen 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

Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

All about the location

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.

Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.4.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 129.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com