Altdorf / Weinhof

Amplio espacio habitable: casa ideal para familias con jardín soleado y apartamento independiente.

Número de propiedad: 25269026



PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 213 m^2 • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1097 m^2

Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

De un vistazo

Número de propiedad	25269026
Superficie habitable	ca. 213 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Baños	2
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	22.04.2031
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	129.6 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1984

Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

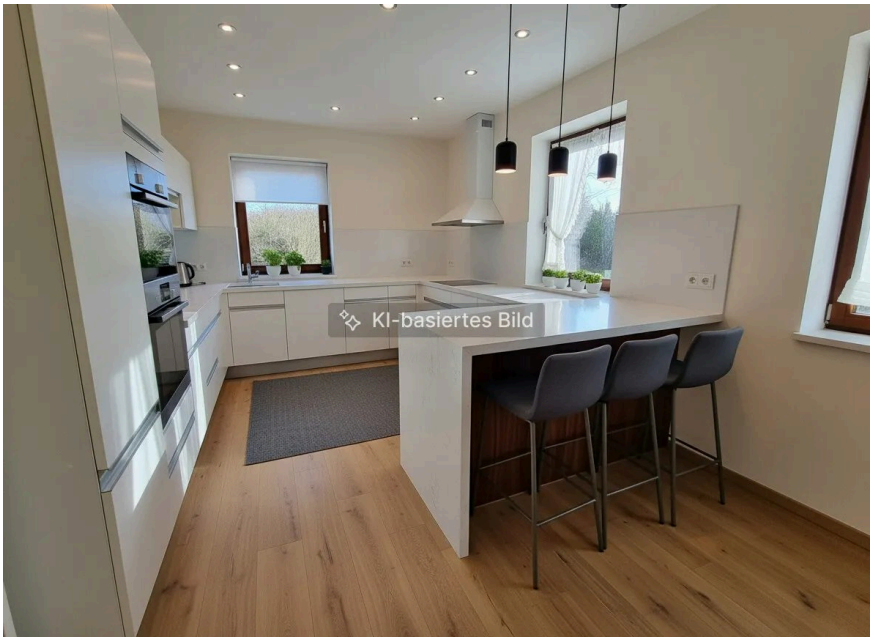
La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propiedad





Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

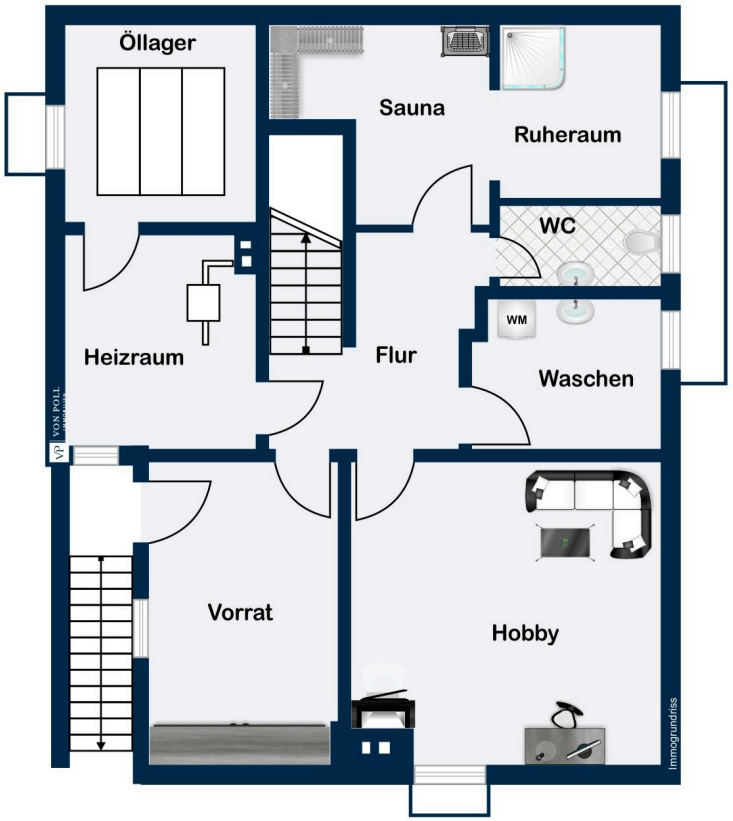
La propiedad

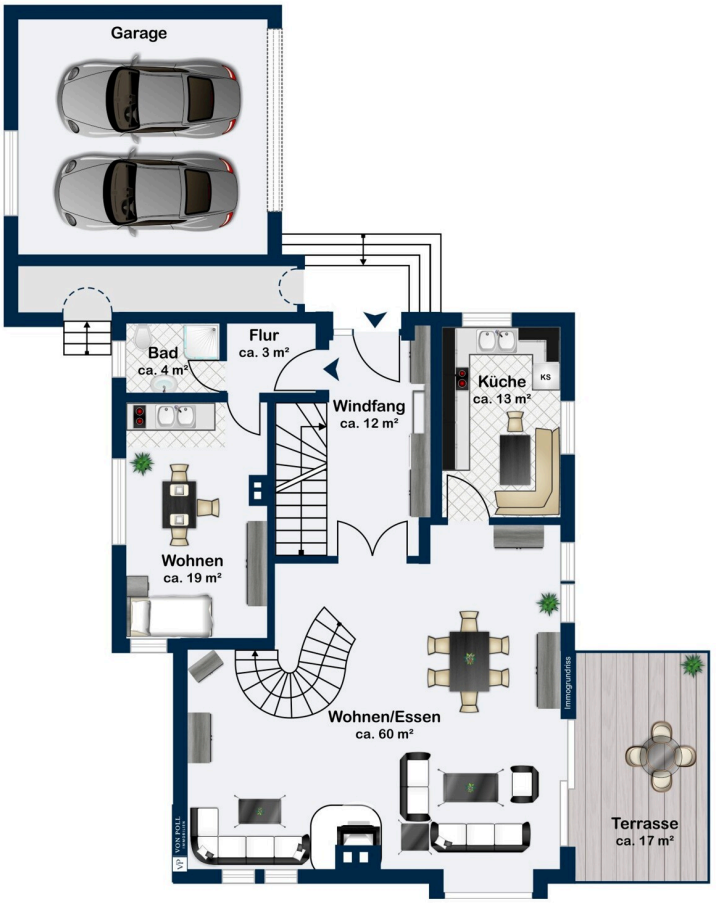


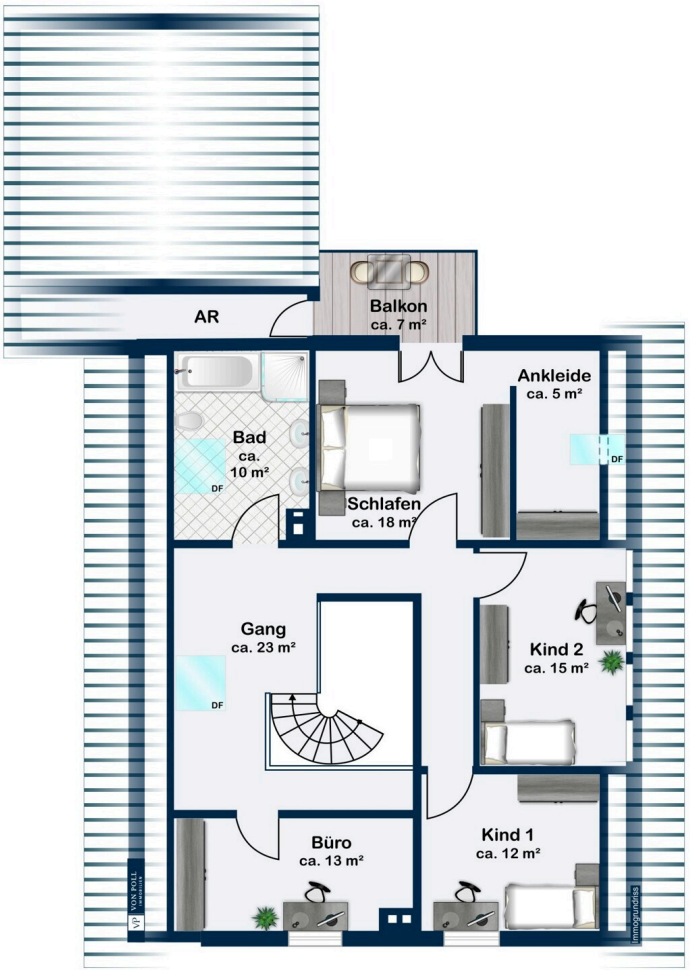


Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Planos de planta




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



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar se encuentra en una amplia parcela de aproximadamente 1.097 m² al final de una tranquila calle residencial con un amplio acceso para vehículos y ofrece una gran variedad de usos con aproximadamente 217 m² de espacio habitable. Finalizada en 1984, esta propiedad en perfecto estado es ideal para familias que valoran la amplitud y la comodidad de una vida moderna gracias a su cuidada distribución. El acogedor recibidor le da la bienvenida con una agradable sensación de amplitud y conduce directamente a las distintas zonas de estar de la casa. Dispone de un total de seis habitaciones, que pueden utilizarse de forma flexible como dormitorios, despachos o habitaciones de invitados, según las necesidades individuales. Dos baños completamente equipados garantizan la comodidad diaria, especialmente para familias numerosas, y permiten un funcionamiento fluido incluso en épocas de mucha afluencia. El corazón de la casa es el espacioso salón, que disfruta de abundante luz natural gracias a sus amplios ventanales y ofrece acceso al amplio jardín. Aquí podrá disfrutar de horas de relax en familia o con amigos. La cocina contigua, totalmente equipada y con comedor, ofrece amplio espacio para cocinar y disfrutar de comidas con amigos y familiares. Las instalaciones modernizadas y el suelo bien cuidado realzan la impresión general de alta calidad. El edificio cuenta con calefacción central eficiente y paneles solares térmicos para agua caliente sanitaria adicional. Un acumulador de agua caliente garantiza un suministro fiable, incluso en periodos de alta demanda. Estas soluciones de eficiencia energética garantizan un entorno de vida confortable y unos costes operativos sostenibles. El espacioso jardín ofrece numerosas posibilidades de paisajismo individual, ya sea para los amantes de la jardinería, como una amplia zona de juegos infantiles o como un refugio en días soleados. La propiedad también ofrece espacio para diversas actividades recreativas y amplio aparcamiento. La casa unifamiliar se encuentra en una zona residencial consolidada y se caracteriza por su agradable vecindario. Se puede acceder fácilmente a tiendas, colegios y guarderías, lo que resulta especialmente ventajoso para familias con niños. Las conexiones de transporte público y carretera son convenientes, lo que permite llegar a las localidades cercanas y a los alrededores de forma rápida y sencilla. La propiedad se ha mantenido en continuo mantenimiento y se encuentra en excelentes condiciones. Una distribución funcional, un entorno de vida confortable y, por último, pero no menos importante, las características de eficiencia energética crean las condiciones ideales para una vida agradable y con visión de futuro. Aproveche la oportunidad de comprobar las ventajas de esta casa durante una visita. Esperamos poder brindarle más información y concertar una cita de visita.

Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Detalles de los servicios

• 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

Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Bräunlein

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com