Altdorf / Weinhof

Beaucoup d'espace de vie : Maison familiale avec jardin ensoleillé et appartement indépendant

CODE DU BIEN: 25269026



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1097 m^2

CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25269026
Surface habitable	ca. 213 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1984
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.04.2031
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	129.6 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

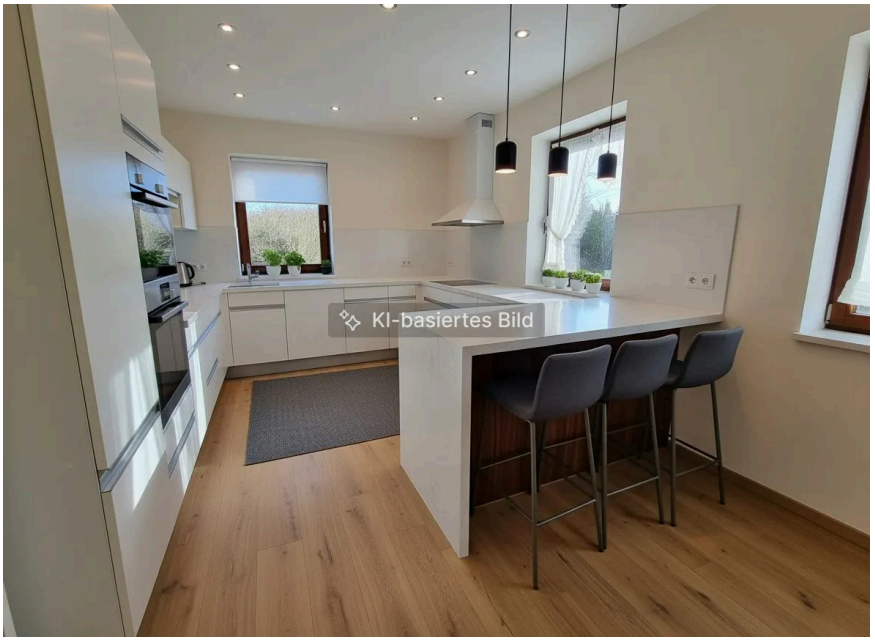
La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

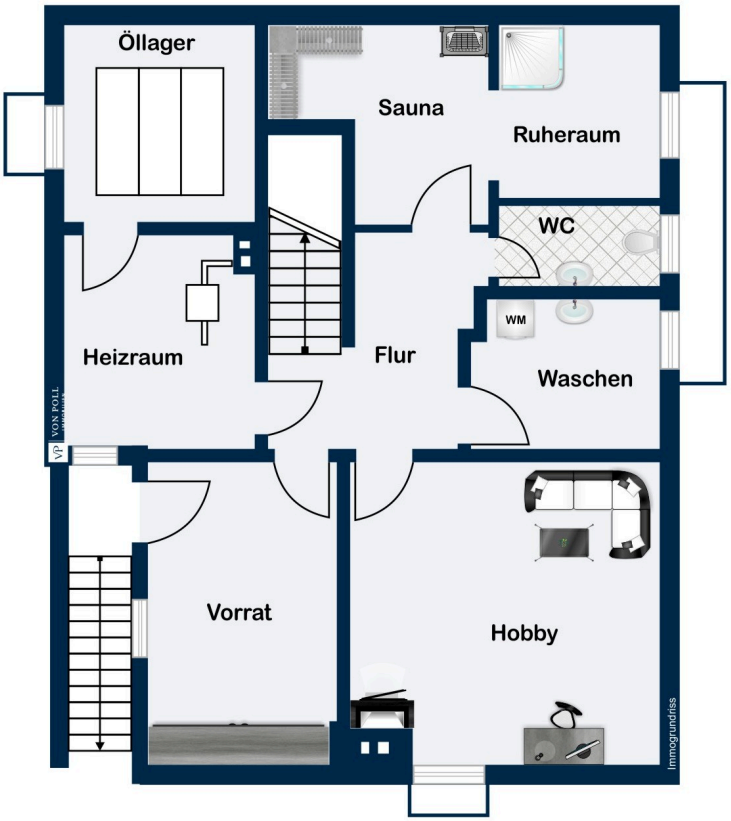
La propriété

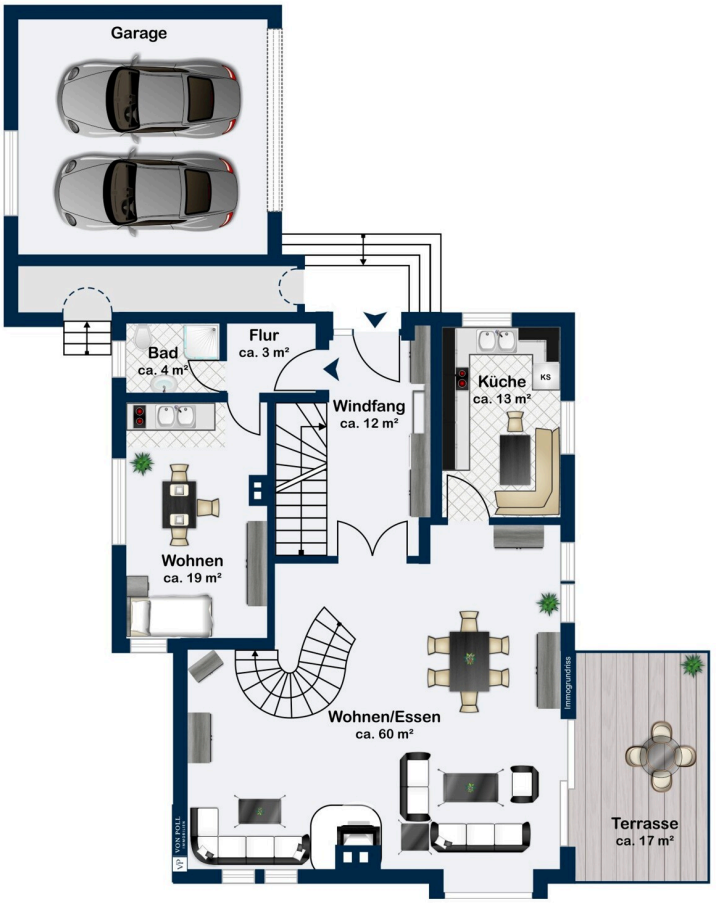


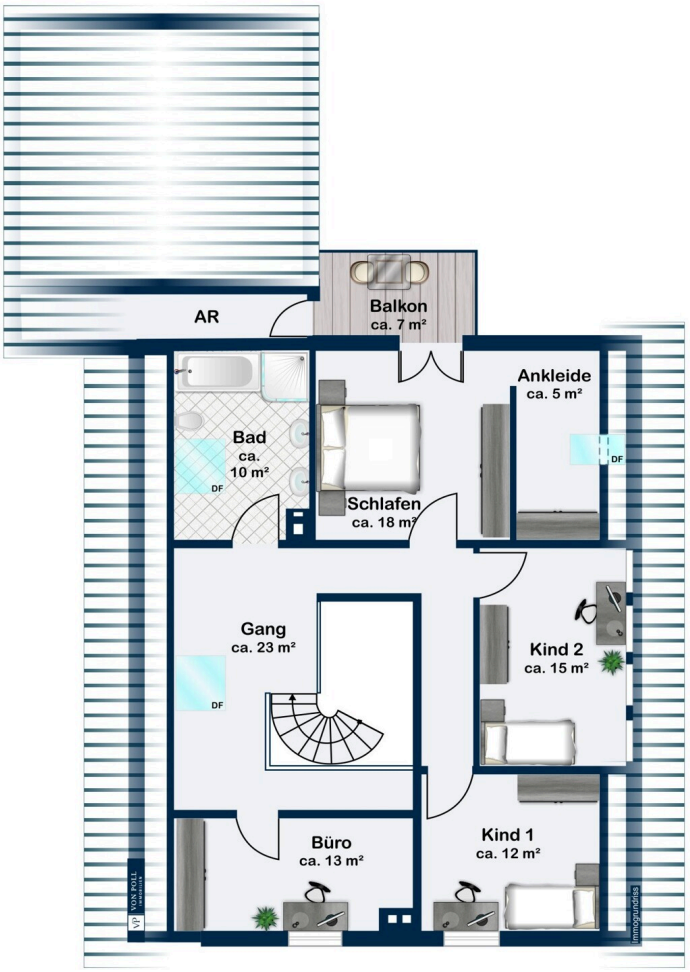


CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Plans d'étage




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



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Une première impression

Cette maison individuelle est située sur un terrain spacieux d'environ 1 097 m², au bout d'une rue résidentielle calme. Son allée généreuse offre une surface habitable d'environ 217 m², permettant de multiples usages. Construite en 1984, cette propriété bien entretenue est idéale pour les familles appréciant l'espace et le confort moderne grâce à son agencement bien pensé. Le hall d'entrée accueillant, offrant une agréable sensation d'espace, dessert directement les différentes pièces à vivre. Six pièces sont disponibles et peuvent être aménagées selon les besoins : chambres, bureaux ou chambres d'amis. Deux salles de bains entièrement équipées assurent un confort quotidien, notamment pour les familles nombreuses, et permettent une organisation optimale même en période d'affluence. Le cœur de la maison est le vaste séjour, baigné de lumière naturelle grâce à ses grandes fenêtres et donnant accès au grand jardin. C'est un lieu idéal pour se détendre en famille ou entre amis. La cuisine attenante, entièrement équipée et dotée d'un coin repas, offre un espace généreux pour cuisiner ensemble et partager des repas conviviaux. Des installations modernes et des sols impeccables soulignent l'impression générale de grande qualité. Le bâtiment est équipé d'un chauffage central performant et de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire. Un ballon d'eau chaude assure un approvisionnement fiable, même en période de forte demande. Ces solutions écoénergétiques garantissent un confort optimal et des coûts d'exploitation maîtrisés. Le vaste jardin offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager, que ce soit pour les passionnés de jardinage, comme une grande aire de jeux pour les enfants ou comme un havre de paix aux beaux jours. La propriété offre également un espace pour diverses activités de loisirs et un grand parking. Cette maison individuelle est située dans un quartier résidentiel établi et bénéficie d'un voisinage agréable. Commerces, écoles et crèches sont facilement accessibles, un atout majeur pour les familles avec enfants. Les transports en commun et les axes routiers sont pratiques, permettant de rejoindre rapidement et facilement les villes voisines et les environs. La propriété a été entretenue avec soin et est en excellent état. Un agencement fonctionnel, un cadre de vie confortable et, surtout, des équipements écoénergétiques créent les conditions idéales pour une vie agréable et tournée vers l'avenir. Venez découvrir par vous-même les atouts de cette maison lors d'une visite. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Détails des commodités

• 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

CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Bräunlein

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com