Altdorf / Weinhof

Άφθονος χώρος διαβίωσης: Οικογενειακό σπίτι με ηλιόλουστο κήπο και ξεχωριστό διαμέρισμα

Αριθμός ακινήτου: 25269026



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 599.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 213 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1097 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Αλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25269026
Επιφάνεια	ca. 213 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	6
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1984
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	599.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κουζίνα
Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	22.04.2031
Πηγή ενέργειας	Λάδι

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	129.6 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1984

Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

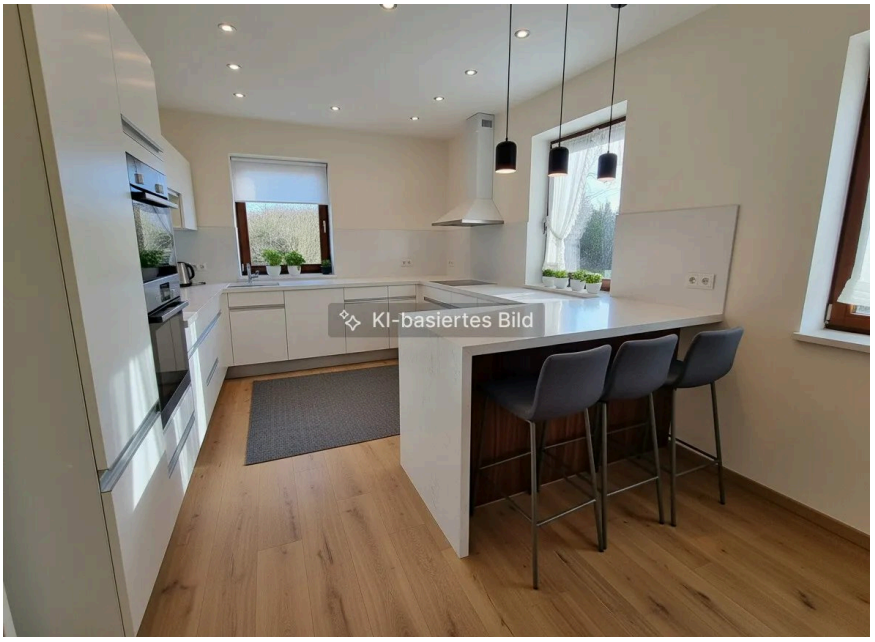
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

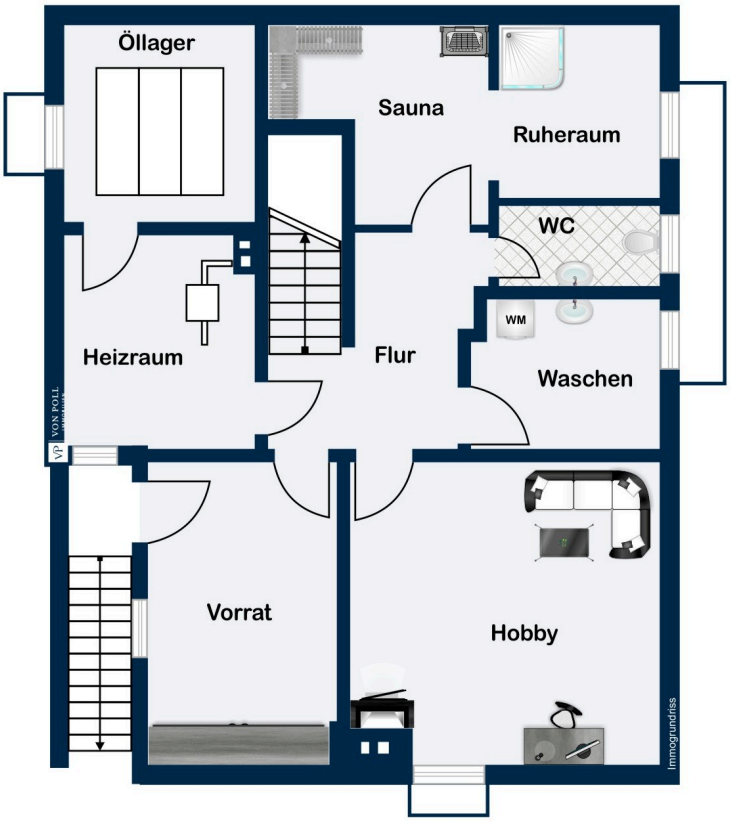
Το ακίνητο

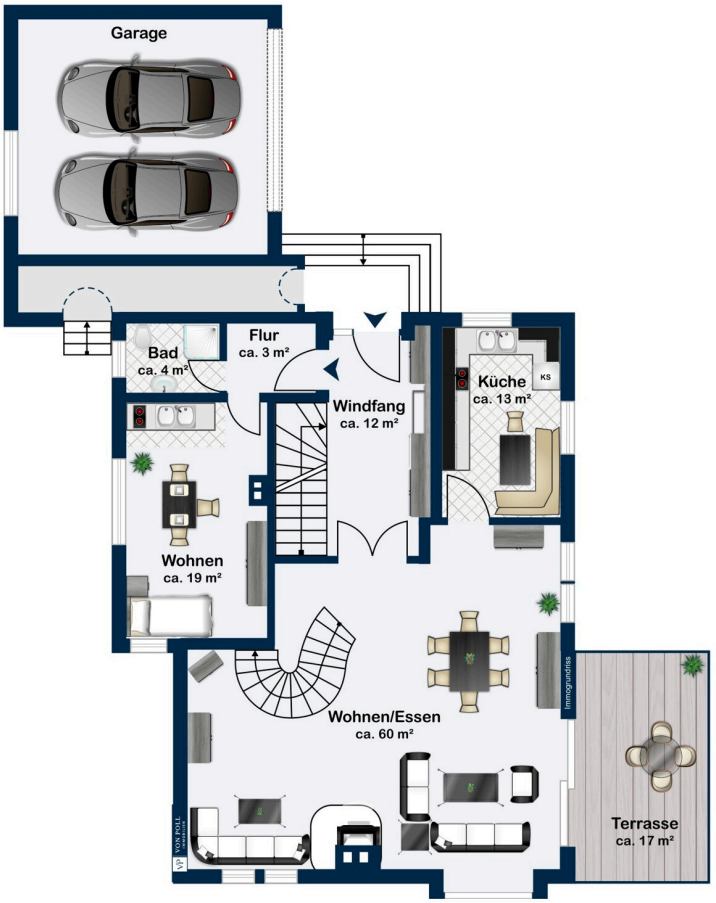


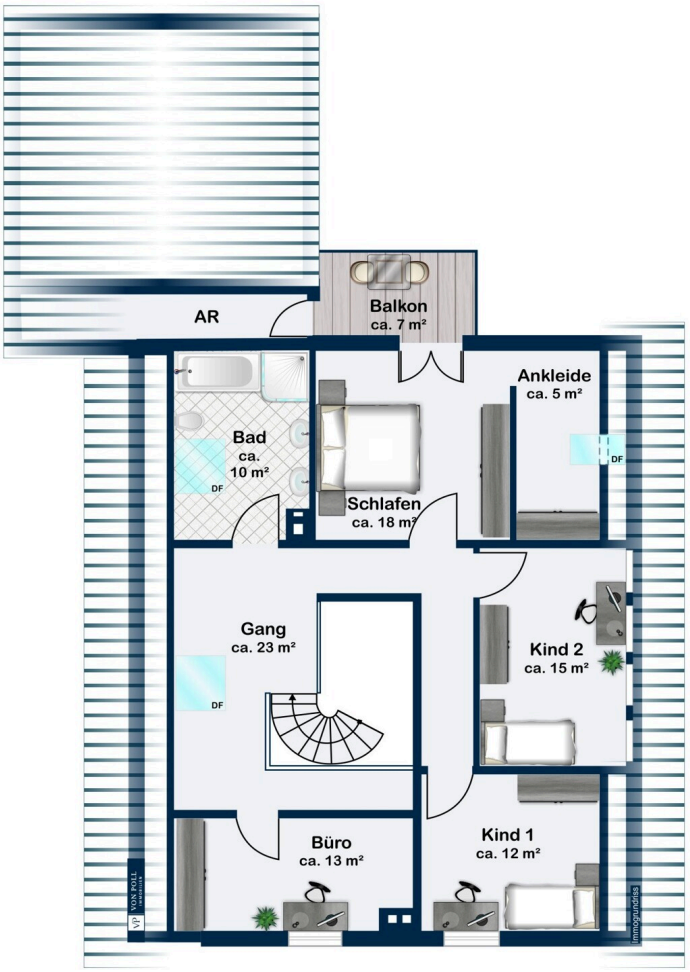


Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Κάτοψη




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



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η μονοκατοικία βρίσκεται σε ένα ευρύχωρο οικόπεδο περίπου 1.097 τ.μ. στο τέλος ενός ήσυχου οικιστικού δρόμου με μεγάλο δρόμο και προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων με περίπου 217 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Ολοκληρώθηκε το 1984, αυτό το καλοδιατηρημένο ακίνητο είναι ιδανικό για οικογένειες που εκτιμούν τον άφθονο χώρο και τη σύγχρονη άνεση διαβίωσης χάρη στην καλοσχεδιασμένη διαρρύθμισή του. Το φιλόξενο χολ εισόδου σας καλωσορίζει με μια ευχάριστη αίσθηση χώρου και οδηγεί απευθείας στους διάφορους χώρους διαβίωσης του σπιτιού. Διατίθενται συνολικά έξι δωμάτια, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ευέλικτα - ως υπνοδωμάτια, γραφεία ή δωμάτια επισκεπτών, ανάλογα με τις ατομικές ανάγκες. Δύο πλήρως εξοπλισμένα μπάνια εξασφαλίζουν καθημερινή άνεση, ειδικά για μεγαλύτερες οικογένειες, και επιτρέπουν την ομαλή λειτουργία ακόμη και σε περιόδους αιχμής. Η καρδιά του σπιτιού είναι το ευρύχωρο σαλόνι, το οποίο επωφελείται από άφθονο φυσικό φως χάρη στα μεγάλα παράθυρα και προσφέρει πρόσβαση στον εκτεταμένο κήπο. Εδώ μπορείτε να περάσετε ώρες χαλάρωσης με την οικογένεια ή τους φίλους σας. Η παρακείμενη, πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα με τραπεζαρία προσφέρει άφθονο χώρο για να μαγειρέψετε μαζί και να απολαύσετε γεύματα με φίλους και οικογένεια. Οι εκσυγχρονισμένες εγκαταστάσεις και τα καλοδιατηρημένα δάπεδα υπογραμμίζουν τη συνολική εντύπωση υψηλής ποιότητας. Το κτίριο διαθέτει αποτελεσματική κεντρική θέρμανση και ηλιακά θερμικά πάνελ για πρόσθετη υποστήριξη ζεστού νερού. Μια δεξαμενή αποθήκευσης ζεστού νερού εξασφαλίζει αξιόπιστη παροχή, ακόμη και σε περιόδους υψηλής ζήτησης. Αυτές οι ενεργειακά αποδοτικές λύσεις εγγυώνται τόσο ένα άνετο περιβάλλον διαβίωσης όσο και βιώσιμο λειτουργικό κόστος. Ο ευρύχωρος κήπος προσφέρει πολλές δυνατότητες για ατομική διαμόρφωση τοπίου - είτε για τους λάτρεις της κηπουρικής, είτε ως γενναιόδωρος χώρος παιχνιδιού για παιδιά, είτε ως καταφύγιο τις ηλιόλουστες μέρες. Το ακίνητο παρέχει επίσης χώρο για διάφορες ψυχαγωγικές δραστηριότητες και προσφέρει άφθονο χώρο στάθμευσης. Η μονοκατοικία βρίσκεται σε μια εδραιωμένη κατοικημένη περιοχή και χαρακτηρίζεται από την ευχάριστη γειτονιά της. Τα εμπορικά καταστήματα, τα σχολεία και τα νηπιαγωγεία είναι εύκολα προσβάσιμα, κάτι που είναι ιδιαίτερα πλεονεκτικό για οικογένειες με παιδιά. Οι δημόσιες συγκοινωνίες και οι οδικές συνδέσεις είναι βολικές, επιτρέποντάς σας να φτάσετε στις κοντινές πόλεις και τη γύρω περιοχή γρήγορα και εύκολα. Το ακίνητο έχει συντηρηθεί συνεχώς και βρίσκεται σε άριστη κατάσταση. Η λειτουργική διαρρύθμιση, το άνετο περιβάλλον διαβίωσης και, τέλος, τα ενεργειακά αποδοτικά χαρακτηριστικά δημιουργούν ιδανικές συνθήκες για ευχάριστη, μελλοντοστρεφή διαβίωση. Επωφεληθείτε από την ευκαιρία να δείτε τα πλεονεκτήματα αυτού του σπιτιού μόνοι σας κατά τη διάρκεια μιας επίσκεψης. Ανυπομονούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες και να κανονίσουμε ένα ραντεβού επίσκεψης.

Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Λεπτομέρειες των ανέσεων

• 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

Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Matthias Bräunlein

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com