Altdorf / Weinhof

Boséges élettér: Családbarát otthon napos kerttel és különálló apartmannal

VP azonosító: 25269026



VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 213 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1097 m^2

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Áttekintés

VP azonosító	25269026
Hasznos lakótér	ca. 213 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1984
Parkolási lehetoségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	599.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.04.2031
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	129.6 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

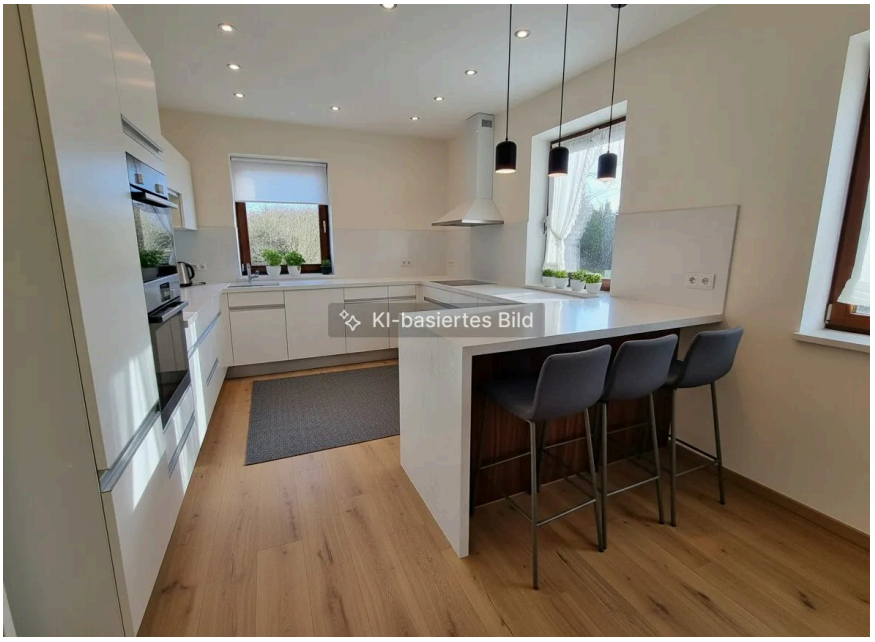
Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az ingatlan





VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

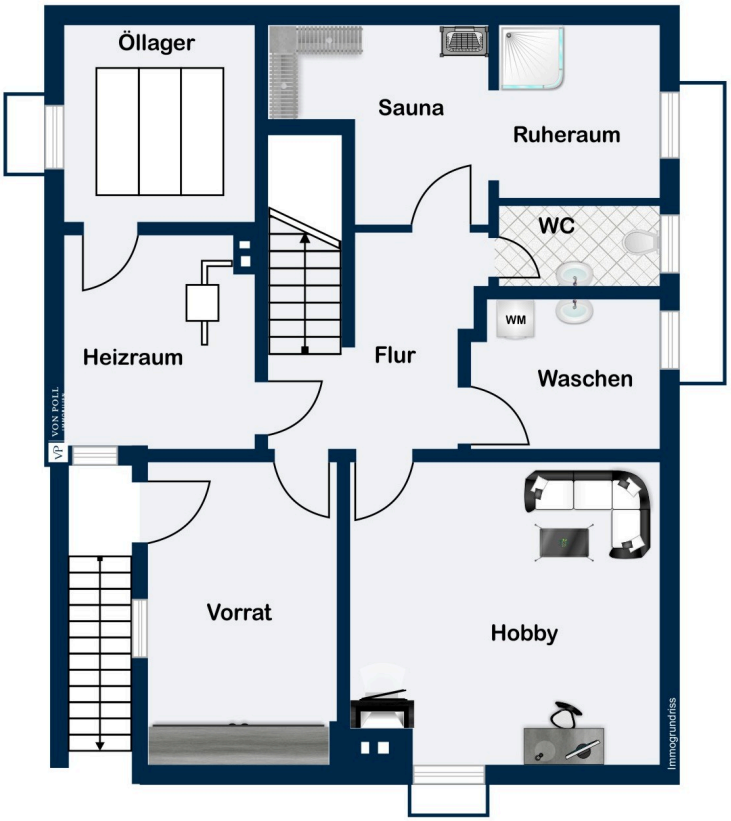
Az ingatlan

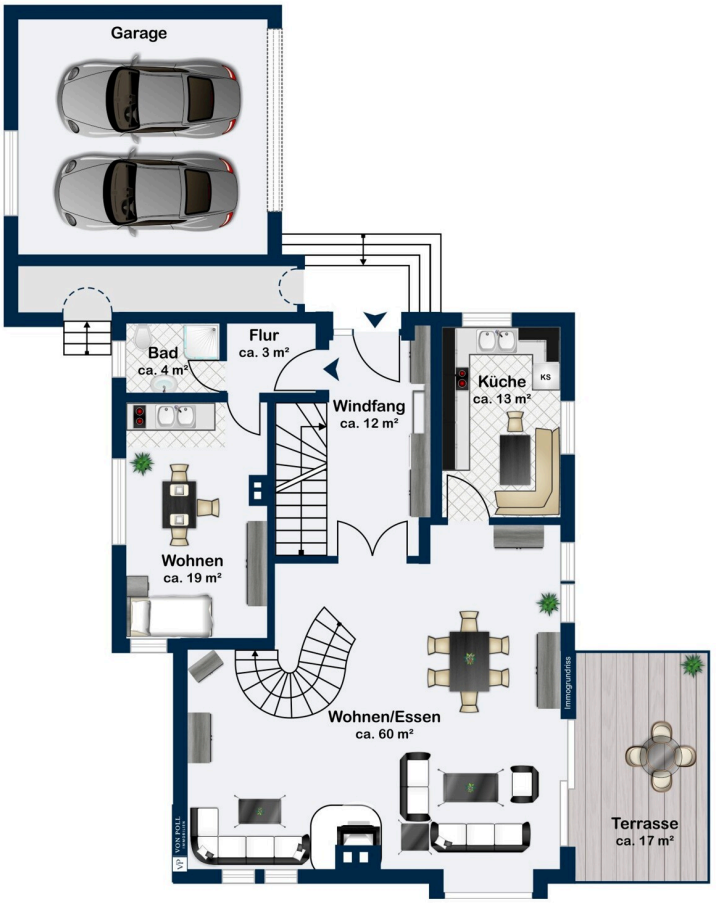


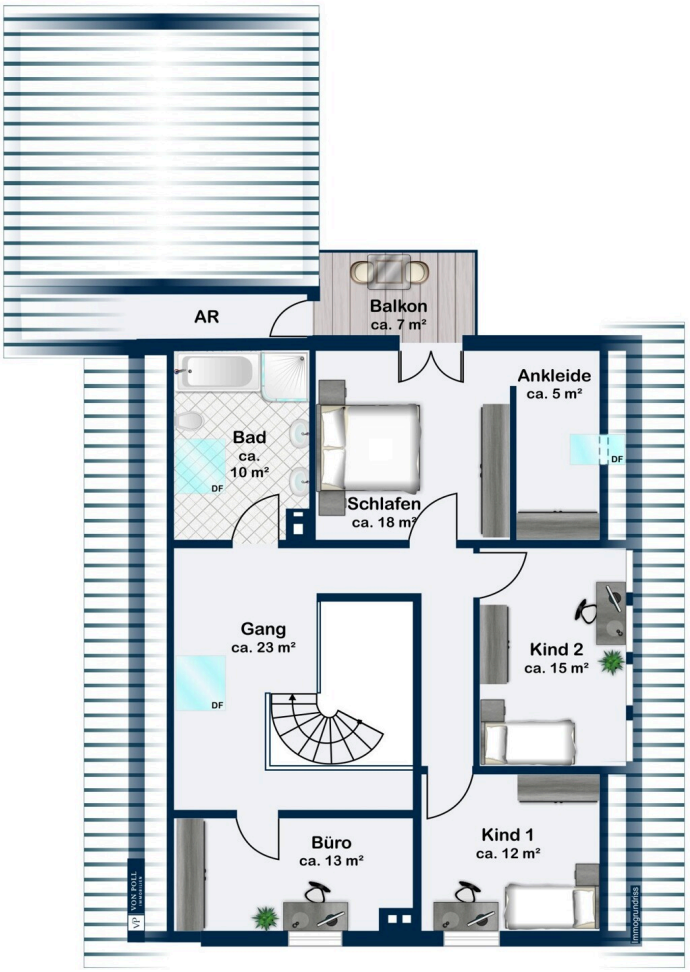


VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Alaprajzok




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



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Az elso benyomás

Ez a családi ház egy tágas, körülbelül 1097 m²-es telken fekszik egy csendes lakóutca végén, nagyméretu kocsibeállóval, és változatos felhasználási lehetoségeket kínál körülbelül 217 m² lakótérrel. Az 1984-ben épült, jól karbantartott ingatlan ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a tágas teret és a modern lakhatási kényelmet a jól megtervezett elrendezésnek köszönhetoen. A hívogató eloszoba kellemes térérzettel fogadja Önt, és közvetlenül a ház különbözo lakótereibe vezet. Összesen hat szoba áll rendelkezésre, amelyek rugalmasan használhatók – hálószobaként, irodaként vagy vendégszobaként, az egyéni igényektol függoen. Két teljesen felszerelt fürdoszoba biztosítja a mindennapi kényelmet, különösen a nagyobb családok számára, és lehetové teszi a zökkenomentes muködést még a forgalmas idoszakokban is. A ház szíve a tágas nappali, amely a nagy ablakoknak köszönhetoen rengeteg természetes fénnyel rendelkezik, és a hatalmas kertre nyílik kijárat. Itt pihenteto órákat tölthet családjával vagy barátaival. A szomszédos, teljesen felszerelt konyha étkezovel boséges helyet kínál a közös fozéshez és a barátokkal és a családdal való étkezéshez. A modern berendezések és a jól karbantartott padlóburkolat kiemelik a magas színvonalú összhatást. Az épület hatékony központi futéssel és napelemekkel rendelkezik a további melegvíz-ellátás érdekében. A melegvíz-tároló megbízható ellátást biztosít, még nagy igénybevétel esetén is. Ezek az energiahatékony megoldások garantálják a kényelmes lakókörnyezetet és a fenntartható üzemeltetési költségeket. A tágas kert számos lehetoséget kínál az egyedi tereprendezéshez – legyen szó kertészkedés szerelmeseinek, tágas játszótérrol a gyerekeknek, vagy pihenohelyrol a napsütéses napokon. Az ingatlan számos szabadidos tevékenységhez is helyet biztosít, és rengeteg parkolási lehetoséget kínál. A családi ház egy rendezett lakóövezetben található, és kellemes környezet jellemzi. Bevásárlási lehetoségek, iskolák és óvodák könnyen megközelíthetok, ami különösen elonyös a gyermekes családok számára. A tömegközlekedés és a közúti kapcsolatok kényelmesek, így gyorsan és egyszeruen eljuthat a közeli városokba és a környékre. Az ingatlant folyamatosan karbantartották, és kiváló állapotban van. A funkcionális elrendezés, a kényelmes lakókörnyezet és nem utolsósorban az energiahatékony jellemzok ideális feltételeket teremtenek a kellemes, jövoorientált élethez. Ragadja meg a lehetoséget, hogy egy megtekintés során saját maga is meggyozodjön a ház elonyeirol. Várjuk további információkkal és idopont-egyeztetéssel a megtekintéshez.

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Részletes felszereltség

• 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

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Bräunlein

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com