Altdorf / Weinhof

Ampio spazio abitativo: casa adatta alle famiglie con giardino soleggiato e appartamento separato

Codice oggetto: 25269026



PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1097 m^2

Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25269026
Superficie netta	ca. 213 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	22.04.2031
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	129.6 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

La proprietà





Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

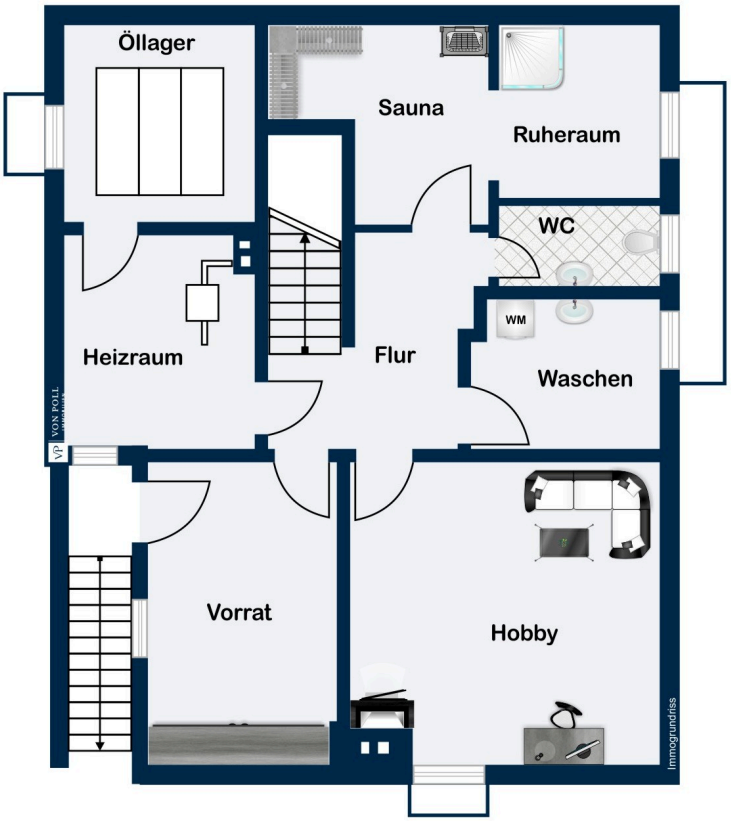
La proprietà

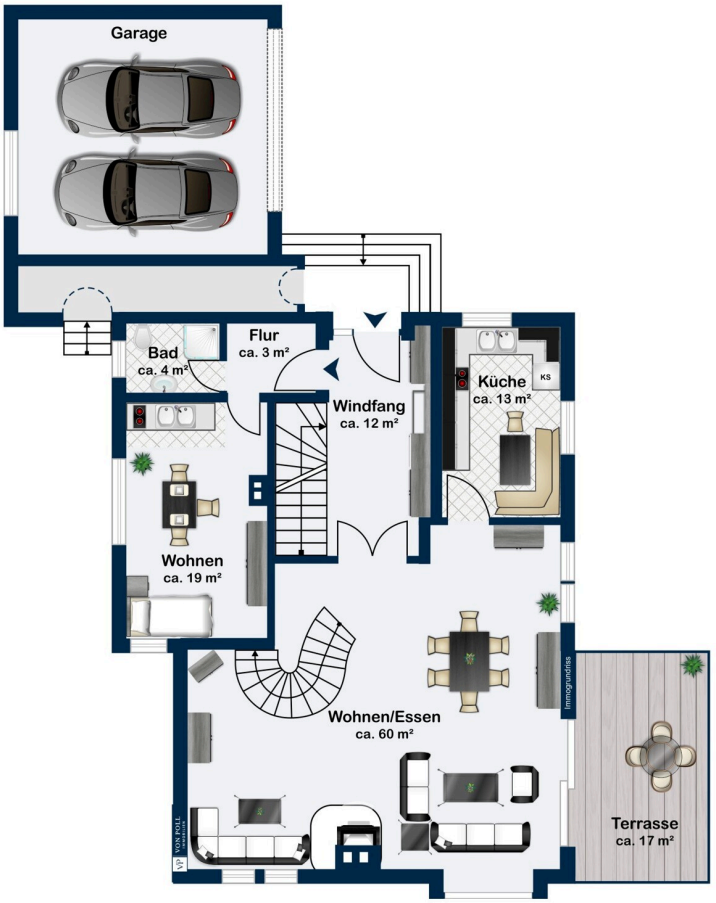


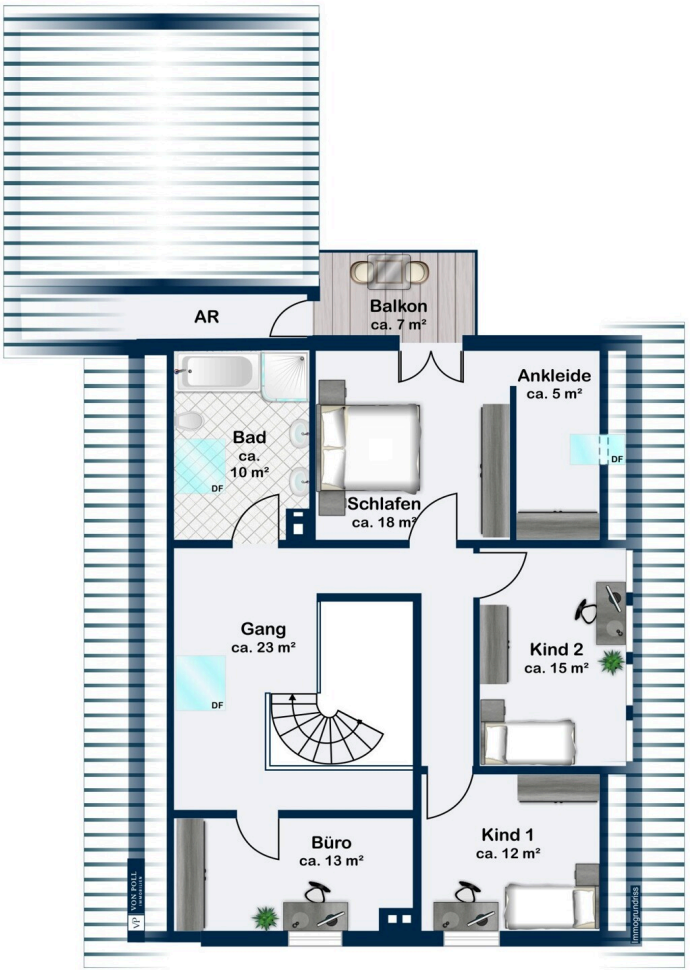


Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Planimetrie




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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Una prima impressione

Questa casa indipendente è situata su un ampio terreno di circa 1.097 m² alla fine di una tranquilla strada residenziale con un ampio vialetto d'accesso e offre una varietà di utilizzi con circa 217 m² di superficie abitabile. Completata nel 1984, questa proprietà ben tenuta è ideale per famiglie che apprezzano ampi spazi e comfort abitativo moderno grazie alla sua disposizione ben progettata. L'accogliente ingresso vi accoglie con una piacevole sensazione di spazio e conduce direttamente alle diverse zone giorno della casa. Sono disponibili un totale di sei stanze, che possono essere utilizzate in modo flessibile: come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti, a seconda delle esigenze individuali. Due bagni completamente attrezzati garantiscono il comfort quotidiano, soprattutto per le famiglie più numerose, e consentono un funzionamento fluido anche nei periodi di maggiore affluenza. Il cuore della casa è l'ampio soggiorno, che beneficia di molta luce naturale grazie alle ampie finestre e offre accesso all'ampio giardino. Qui potrete trascorrere ore di relax con la famiglia o gli amici. L'adiacente cucina completamente attrezzata con zona pranzo offre ampio spazio per cucinare insieme e gustare i pasti con amici e familiari. Impianti modernizzati e pavimenti ben tenuti sottolineano l'impressione generale di alta qualità. L'edificio è dotato di un efficiente riscaldamento centralizzato e di pannelli solari termici per un ulteriore supporto alla produzione di acqua calda. Un serbatoio di accumulo dell'acqua calda garantisce un approvvigionamento affidabile, anche nei periodi di forte richiesta. Queste soluzioni a risparmio energetico garantiscono un ambiente abitativo confortevole e costi di gestione sostenibili. L'ampio giardino offre numerose possibilità di personalizzazione: per gli amanti del giardinaggio, come ampia area giochi per i bambini o come rifugio nelle giornate di sole. La proprietà offre inoltre spazio per diverse attività ricreative e numerosi parcheggi. La casa indipendente si trova in una zona residenziale consolidata ed è caratterizzata da un quartiere piacevole. Negozi, scuole e asili sono facilmente raggiungibili, il che è particolarmente vantaggioso per le famiglie con bambini. I trasporti pubblici e i collegamenti stradali sono comodi, consentendo di raggiungere rapidamente e facilmente le città vicine e i dintorni. L'immobile è stato sottoposto a manutenzione costante ed è in ottime condizioni. Una disposizione funzionale, un ambiente abitativo confortevole e, non da ultimo, caratteristiche di efficienza energetica creano le condizioni ideali per una vita piacevole e orientata al futuro. Cogliete l'occasione per constatare di persona i vantaggi di questa casa durante una visita. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e di fissare un appuntamento per visionare l'immobile.

Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Dettagli dei servizi

• 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

Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25269026 - 90518 Altdorf / Weinhof

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Bräunlein

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com