Altdorf

Gründerzeitadresse mit Laden/Wohnungen und großer Abendsonnenterrasse mitten in Altdorf

Objektnummer: 26269015



KAUFPREIS: 1.345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 850 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 431 m²

Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26269015
Wohnfläche	ca. 850 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	4
Baujahr	1898

Kaufpreis	1.345.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 585 m²
Vermietbare Fläche	ca. 850 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	179.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1898

Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

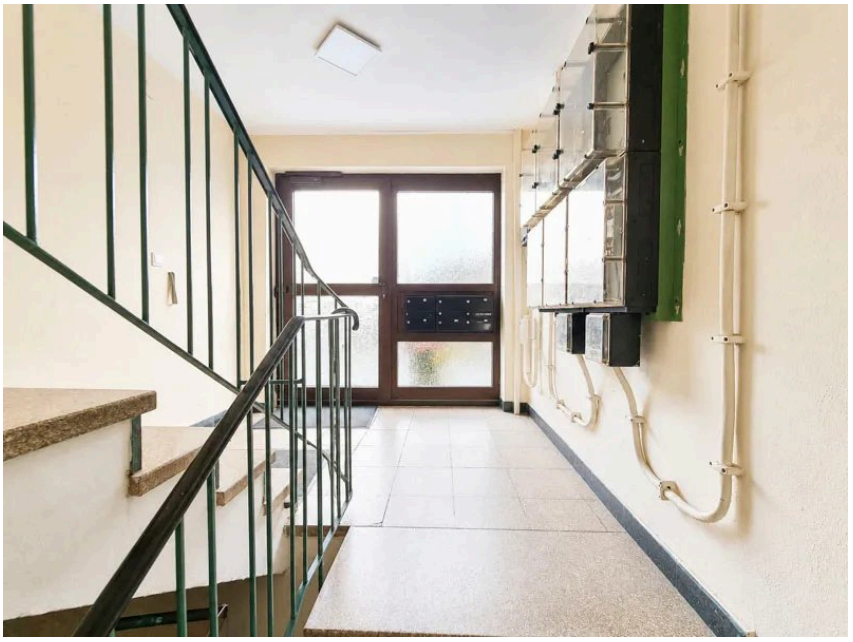
Die Immobilie





Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

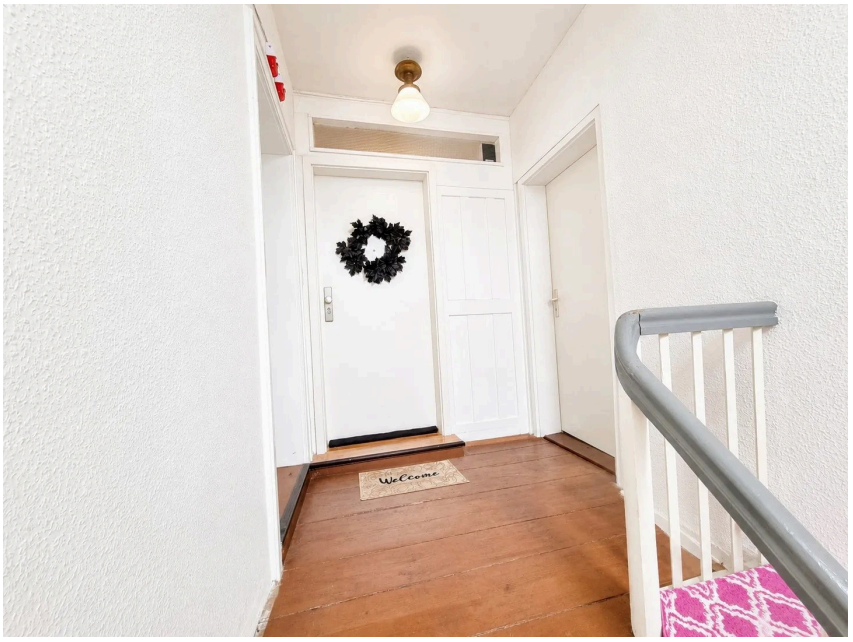
Die Immobilie

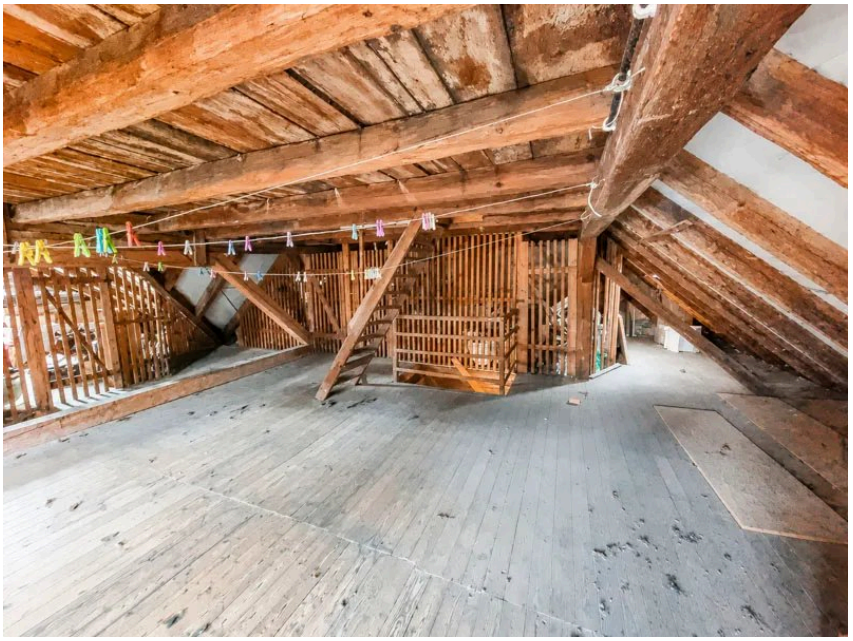




Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit gewachsener Präsenz, mitten im städtischen Alltag und doch mit einer erstaunlich privaten Ebene über den Dächern. Das Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1898 trägt die Ruhe eines etablierten Bestandsgebäudes in sich: solide, gepflegt, klar gegliedert und über die Jahre dort modernisiert, wo es zählt. Auf ca. 431 Quadratmetern Grundstück vereint es einen Ladenbereich im Erdgeschoss (ca. 585 m² Nutzfläche) mit drei Wohnungen (ca. 265 m² Wohnfläche) darüber, verteilt auf zwei 3-Zimmer- und eine 4-ZImmer-Wohnung.

Zur Straße zeigt sich das Gebäude mit einer hellen, klassisch gegliederten Fassade, hohen Fensterachsen und einer breiten Schaufensterfront im Erdgeschoss. Der gewerbliche Bereich im Erdgeschoss ist eigenständig versorgt, beheizt über eine Ölheizung als Warmluftheizung. Praktisch im täglichen Betrieb ist der Lastenaufzug, der vom Erdgeschoss ins Untergeschoss führt. Die Wohnbereiche werden über eine Gaszentralheizung versorgt, die 2010 erneuert wurde. Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster, renovierte Bäder und ein insgesamt gepflegter Zustand geben dem Haus eine verlässliche Grundlage, ohne ihm seinen gewachsenen Charakter zu nehmen.

Der Zugang zu den Wohnungen beginnt in einem hellen Eingangsbereich mit großem Glaselement zur Straße, schlichtem Bodenbelag und grün lackiertem Metallgeländer. Im ersten Obergeschoss öffnen sich die Wohnungen über einen ruhigen Flurbereich. Dort prägen weiß gestrichene Türen mit Glaseinsätzen, klare Wandflächen und ein kleinteilig gemusterter Boden eine unaufgeregte, fast hausgemeinschaftliche Atmosphäre. Die Aufteilung wirkt alltagstauglich und vertraut, nicht überinszeniert. Im Dachgeschoss wurde 2010 eine Wohnung neu ausgebaut, ein wichtiger Schritt, der dem oberen Bereich des Hauses zeitgemäße Wohnqualität gegeben hat. Die Bäder präsentieren sich bereits modern renoviert, zurückhaltend und ordentlich.

Über allem liegt die Dachterrasse, und sie verändert den Eindruck des Hauses spürbar. Ca. 200 Quadratmeter Fläche öffnen sich hier nach oben, mit Mittags- und Abendsonne und einem Blick in die gewachsene Nachbarschaft. Ein breiter Holzsteg führt entlang der Dachfläche, flankiert von einer hellen Brüstung, während die umliegenden Giebel und Dächer eine fast dörfliche Kulisse über der Stadt bilden. Das Dach wurde 2002 in Biberschwanz-Deckung erneuert, ein Detail, das zur Substanz und zur Anmutung des Gebäudes passt. Zugleich steht das Haus nicht unter Denkmalschutz, was seine weitere Pflege und Anpassung deutlich unkomplizierter hält.

So entsteht ein Anwesen mit zwei Gesichtern: unten sichtbar und präsent im Stadtraum, darüber privat, wohnlich und überraschend weit. Die Mischung aus

Gewerbe, drei Wohneinheiten, solider Technik und der großen Dachterrasse gibt diesem Haus eine seltene Tiefe, die man nicht auf den ersten Blick vollständig erfasst, sondern Schritt für Schritt erlebt.

Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

Ausstattung und Details

- Ölheizung als Warmluftheizung für EG-Ladenbereich
(Energieausweis hierzu bei Besichtigung)
- Gaszentralheizung aus 2010 für 3 Wohnungen
- Lastenaufzug von EG ins UG
- ca. 200 m² Dachterrasse mit Mittags- und Abendsonne
- Dacherneuerung in Biberschwanz-Deckung 2002
- DG-Wohnung 2010 neu ausgebaut
- überwiegend Kunststoffisolierglasfenster
- Bäder in modernem bereits renoviertem Zustand
- Haus steht nicht unter Denkmalschutz
- Weiteres gerne auf Anfrage

Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

Alles zum Standort

Altdorf bei Nürnberg präsentiert sich als eine attraktive Kleinstadt mit rund 15.500 Einwohnern, die durch ihre stabile demografische Entwicklung und familien- sowie seniorenfreundliche Infrastruktur besticht. Die ruhige und sichere Lage in unmittelbarer Nähe zu Nürnberg ermöglicht eine ideale Verbindung zwischen suburbanem Wohnen und urbanem Arbeitsmarkt. Die hervorragende Anbindung an die Metropolregion Nürnberg sorgt für eine nachhaltige Nachfrage nach hochwertigen Immobilien, die durch moderate Wertsteigerungspotenziale und ein risikoarmes Investmentprofil überzeugen.

Das Stadtbild von Altdorf wird geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus traditionellem Charme und moderner Infrastruktur, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Perspektive bietet. Die kontinuierliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern, barrierefreien Wohnungen und hochwertigem Mietwohnraum unterstreicht die Stabilität des Immobilienmarktes und die langfristige Wertbeständigkeit der Objekte in dieser Region.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die das Leben in Altdorf bereichern und die Attraktivität des Standorts weiter erhöhen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten wie der Bio am Markt und der Asia-Markt zur Verfügung, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch das Ärztehaus am Krankenhaus Altdorf sowie mehrere Apotheken und das nahegelegene Kreiskrankenhaus optimal gewährleistet, was insbesondere für eine verlässliche Gesundheitsinfrastruktur spricht. Die Nähe zum Marktplatz, nur etwa zwei Minuten zu Fuß, bietet zudem eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch Pendler und Besucher bequem und flexibel mobil sind.

Auch das gastronomische Angebot überzeugt mit einer Vielzahl an stilvollen Cafés, Restaurants und Bars, die zum Verweilen und Genießen einladen. Freizeit- und Kulturangebote wie der Stadtgarten Rosenau, der Kulturtreff am Baudergraben sowie diverse Sport- und Spielmöglichkeiten schaffen eine lebendige und lebenswerte Atmosphäre, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwertet.

Für Investoren bietet Altdorf bei Nürnberg somit ein solides Fundament: Die Kombination aus stabiler Nachfrage, guter Infrastruktur und einem ausgewogenen Angebot an hochwertigen Immobilien macht diesen Standort zu einer lohnenden und sicheren Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Lage überzeugt durch ihre Balance zwischen urbaner Nähe und suburbaner Ruhe – ein Garant für langfristige Stabilität und Werterhalt.

Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26269015 - 90518 Altdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com