Altdorf b. Nürnberg

Wohnen und Arbeiten mitten in Altdorf

Objektnummer: 26269019



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 103 m²

Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

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

Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26269019
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1860

Kaufpreis	398.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 76 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Die Immobilie

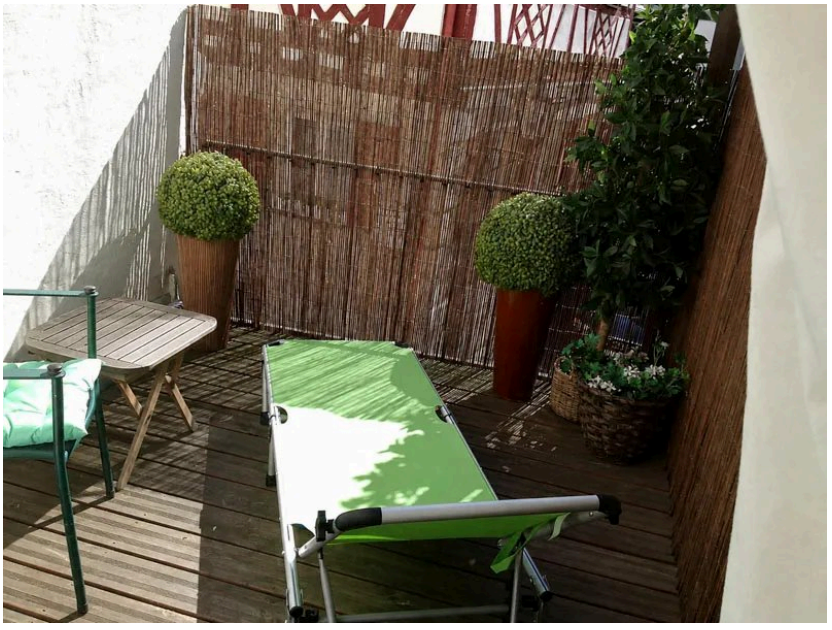




Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Ein erster Eindruck

Das ca.1870 erbaute denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus als zweigeschossiges Eckhaus mit 2 übereinanderliegenden Spitzböden
wurde als Sandsteinquaderbau mit Steildach unter der Aktennummer D-5-74-112-75 im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Baudenkmal gelistet.

Das Haus besticht durch seine zentrale Lage als Eckhaus daher ist es auch als Geschäftshaus im EG mit derzeit in 2 Ladenflächen mit gesamt ca.76 m² Nutzfläche aufgeteilt, die auch als eine Fläche betrieben werden kann. Eine Ladenfläche (Nr. 1) ist vermietet.

Im 1. OG. und DG wird das Haus zu Wohnzwecken auf ca. 126 m² Wohnfläche mit 5 Zimmern, Küche, Bad, Wintergarten und Balkonbereich genutzt.

Die darüberliegenden Spitzböden (2 Ebenen) sind über eine offene Holztreppe mit Bodenluke erreichbar. Die Ausbaufähigkeit zu weiterem Wohnraum muss mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden, ebenso stattfindende Renovierungen/Veränderungen am Gebäude.

Das Haus steht vollständig auf dem Grundstück, hat also keinen weiteren Gartenbereich und auch keine KFZ-Stellplätze, jedoch über einen Anwohner-Parkausweis jede Menge Stellplätze in der direkten Umgebung.

Sollte Interesse auch zur Eigennutzung von beiden Ladenflächen bestehen, erfolgt dies ebenfalls nach Absprache auch mit dem Mieter. Die Wohnung und auch eine Ladenfläche stehen sofort zur freien Verfügung.

Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Ausstattung und Details

- Massivbau in Sandstein mit Biberschwanz-Steildach
- Ölzentralheizung
- Holzdoppelfenster, teilweise mit Rollos (DG)
Badfenster bereits als Kunststoff-Isoglas.
- offene halbgewendelte Holztreppe ins OG und DG
- EG mit ca. 35 m² und 41 m² Nutzfläche-Ladeneinheiten und großzügigen Schaufensterflächen
- OG und DG mit einer 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 126 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen mit Wintergarten und Terrasse
- 2 übereinanderliegende Spitzböden
- kleiner Teilkeller mit den Öltanks von Außen zugänglich
- uvm.

Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

Alles zum Standort

Das Haus liegt in Altdorf Stadtmitte in unmittelbarer Nähe zum Oberen/Unteren Markt - Kirche - Rathaus mit kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie auch dem S-Bahnhof.

Die ehem. Universitätsstadt mit ca. 17.000 Einwohnern befindet sich etwa 25 km südöstlich von Nürnberg inmitten einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft und wald- und wiesenreichem Oberland. Im Winter ist Altdorf schneereich, im Sommer bietet die hügelige Umgebung viele Freizeitmöglichkeiten, wie Radtouren oder Wanderungen. Die Stadt gliedert sich in 25 Ortsteile.

Altdorf als Stadt verfügt über alle infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der Kern von Altdorf mit seinem neu gestalteten mittelalterlichen Marktplatz alleine bietet schon die gesamte Palette an Geschäften, Banken, Ärzten, Apotheken und Gaststätten. Es gibt in Altdorf Kindergärten, -krippen, Grundschule, Mittelschule sowie das bekannte Leibniz-Gymnasium. Altdorf hat sein eigenes Krankenhaus, sowie ein Frei- und Hallenbad, einfach alles, was eine Kleinstadt ausmacht. Auch das Vereins- und Kulturleben kann sich in Altdorf sehen lassen.

Altdorf ist sehr verkehrsgünstig gelegen. Zum S-Bahnhof (S2) gelangt man fußläufig vom Objekt in wenigen Gehminuten. Von dort erreicht man Nürnberg-Hauptbahnhof in weniger als 30 Minuten. Mit dem Auto erreicht man schnell die Autobahnen A3 und A6, sowie über sämtliche Staatsstraßen die umliegenden Orte.

Kurzum: Super Infrastruktur einer Kleinstadt, eingebettet im Reichswald mit hervorragender Anbindung in die gesamte Metropolregion.

Objektnummer: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

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: 26269019 - 90518 Altdorf b. Nürnberg

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