Altdorf

Einfamilienhaus samt Garage in zurückversetzter und zentraler Altdorf-Wohnage

Objektnummer: 26269021



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 236 m²

Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

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

Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26269021
Wohnfläche	ca. 112 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	435.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	183.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.06.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Die Immobilie

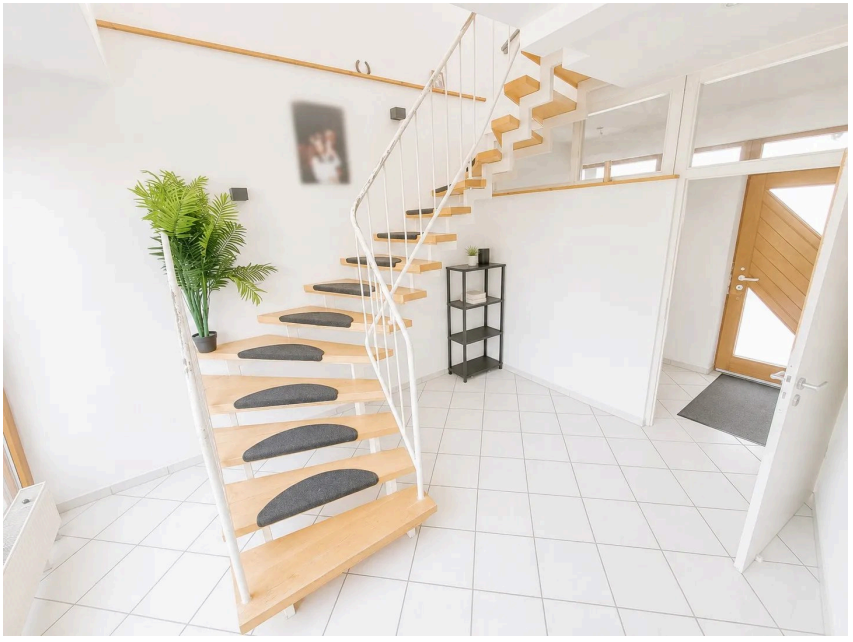




Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

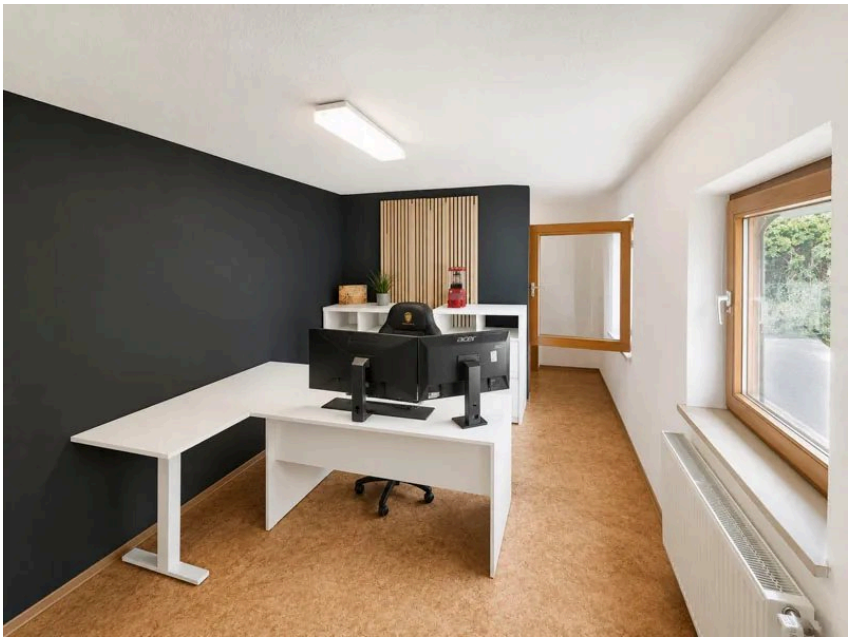
Die Immobilie





Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten fällt die klare Linie dieses Hauses ins Auge: Massiv gebaut, mit Mansarddach und der charakteristischen Giebelseite samt Fachwerkelementen, steht es diskret in zweiter Reihe und bleibt so angenehm zurückhaltend im Straßenbild. Die Holzsprossenfenster mit Isolierverglasung geben dem Haus einen soliden Rahmen, während Rollläden und Fensterläden das gewachsene Bild abrunden. Ein angenehmes Lichtspiel zieht sich durch die Räume und unterstreicht die ruhige Atmosphäre, die hier herrscht.

Die großzügigen rund 112 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf vier Zimmer, die sich ganz selbstverständlich aneinanderfügen. Fliesen und Laminatböden schaffen einen unaufdringlichen, pflegeleichten Untergrund für den Alltag. Im Wohnzimmer öffnet sich der Blick auf die sonnige Außenanlage, die mit einem überdachten Freisitz und einer Rasenfläche zum Verweilen einlädt. Die beiden Terrassen bieten viel Raum für entspanntes Draußensein, morgens ein Kaffee im Freien, abends ein Glas Wein im eigenen Garten.

Die Küche liegt so, dass kurze Wege zwischen Drinnen und Draußen entstehen. Im Alltag wie an Festtagen spielt sich das Leben zwischen Wohnraum und Garten ab. Das Tageslichtbad ist praktisch geschnitten, solide ausgestattet und bleibt auch im Detail angenehm zurückhaltend. Die Gaszentralheizung sorgt zuverlässig für wohlige Temperaturen in allen Räumen.

Besonders praktisch: Die Einzelgarage mit Grube ist direkt ins Haus integriert und schafft nicht nur einen wettergeschützten Zugang, sondern auch Platz für Hobby oder Handwerk. Die Teilunterkellerung mit separater Außentreppe bietet zusätzlichen Stauraum. Ein beheiztes Nebengebäude mit Lager, Büro und Sauna erweitert das Raumangebot und eröffnet Möglichkeiten zum Arbeiten oder Entspannen, ohne auf Komfort zu verzichten.

Das Grundstück wirkt mit seinen etwa 236 Quadratmetern überschaubar und dennoch vielseitig nutzbar. Die gepflegte Außenanlage verbindet Privatsphäre mit einem Gefühl von Offenheit, ein Ort, der sich dem Alltag anpasst und gleichzeitig Rückzugsraum bleibt.

Hier zeigt sich ein Haus der besonderen Art und top zentraler Lage. Wer Wert auf Substanz, praktische Details und ein stimmiges Gesamtbild legt, findet hier einen Ort, der auf leise Art überzeugt.

Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Ausstattung und Details

- Massivbau mit Mansarddach- eine Giebelseite mit Fachwerkelementen
- Grundstücksgröße: laut Teilungserklärung 1/2 von 472m², Haus steht in 2. Reihe
- Holzsprossenisolierglasfenster, teilw mit Rollos, teilw mit Fensterläden
- Fliesen- und Laminatböden
- Gaszentralheizung
- Einzelgarage mit Grube - im Haus integriert
- Teilunterkellerung mit Außenkellertreppe
- sonnige Außenanlage mit überdachtem Freisitz und Rasenfläche
- Nebengebäude (beheizt) mit Lager, Büro und Sauna
- uvm.

Objektnummer: 26269021 - 90518 Altdorf

Alles zum Standort

Altdorf bei Nürnberg besticht als wachsender und sicherer Wohnstandort im Nürnberger Umland durch seine familienfreundliche Atmosphäre und eine stabile Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Die Stadt vereint eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot, das insbesondere Berufstätigen und Familien eine ausgewogene Lebensqualität bietet. Dank der guten Anbindung an Nürnberg über die Regionalbahn sowie die nahegelegenen Autobahnen eröffnen sich attraktive Pendelmöglichkeiten. Die moderaten Immobilienpreise und die kontinuierlichen Investitionen in Wohnraumerweiterung und Infrastruktur schaffen eine verlässliche Grundlage für ein zukunftssicheres Zuhause.

In Altdorf finden Familien ein harmonisches Umfeld, das Sicherheit und Gemeinschaftssinn in den Mittelpunkt stellt. Die ruhige und zugleich lebendige Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und zum gemeinsamen Miteinander, wodurch sich hier ein idealer Lebensmittelpunkt für Groß und Klein entfaltet.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einem umfassenden Angebot an Bildungseinrichtungen: Vom Montessori Kinderhaus und dem Nikolaus-Hermann-Haus, beide nur wenige Gehminuten entfernt, bis hin zu Grund- und weiterführenden Schulen wie dem Leibniz-Gymnasium und der Mittelschule, die in etwa neun bis elf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Nähe garantiert kurze Wege für die Kinder und erleichtert den Familienalltag spürbar. Auch die medizinische Versorgung ist vorbildlich: Die Wallenstein-Apotheke und die Kinder- und Jugendärzte sind in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, während das Kreiskrankenhaus in sieben Minuten erreichbar ist – ein beruhigendes Plus an Sicherheit für jede Familie. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte wie Lidl, NORMA und Penny, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und das Einkaufen bequem gestalten. Kulinarisch lädt das Gasthaus zum goldnen Anker sowie das Café Backhaus Fuchs zum Genießen und Verweilen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit der nahegelegenen Bushaltestelle Altdorf Hersbrucker Str. (zwei Minuten Fußweg) und dem Bahnhof Altdorf West (zirka 13 Minuten zu Fuß) ebenfalls hervorragend, was die Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Altdorf bei Nürnberg zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine nachhaltige Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26269021 - 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: 26269021 - 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