Altdorf

Neuwertiges Wohlfühl-Einfamilienhaus mit vielen Extras in bevorzugter Altdorf-Wohnlage

Objektnummer: 26269026



KAUFPREIS: 975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189.64 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 715 m²

Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

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

Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26269026
Wohnfläche	ca. 189.64 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	975.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	25.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.10.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

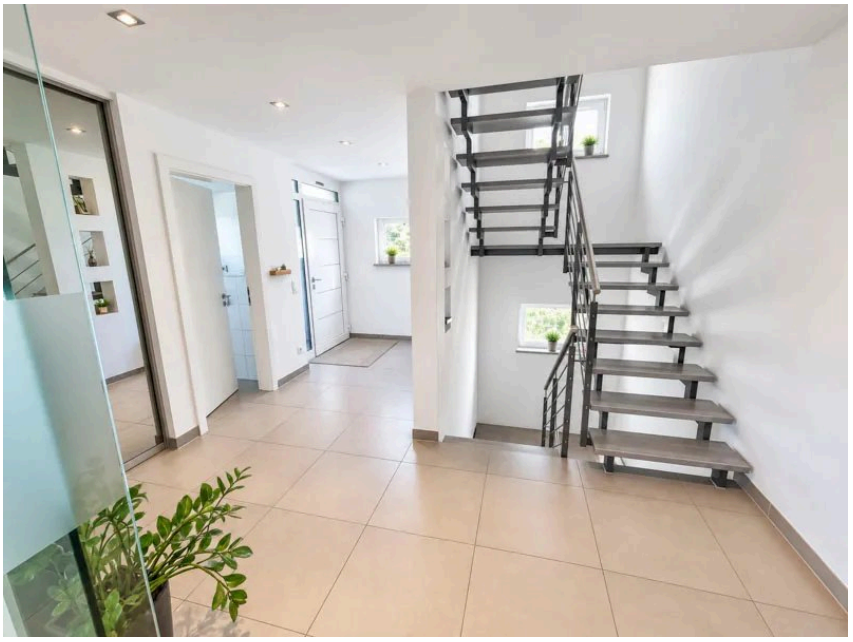
Die Immobilie





Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Grundrisse




Abstellraum
Gäste WC
Küche
Flur
Wohnzimmer


Schlafzimmer
Badezimmer
Flur
Kinderzimmer
Kinderzimmer



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: 26269026 - 90518 Altdorf

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das mit seinem klaren architektonischen Konzept und einer wohltuenden Großzügigkeit empfängt: Hier verbinden sich offene Räume, natürliche Materialien und durchdachte Details zu einer Atmosphäre, die sofort Vertrautheit schafft. Schon beim Betreten spürt man die Wertigkeit dieses Zuhauses, das dem Gebäude eine solide Präsenz und zugleich eine angenehme Behaglichkeit verleiht. Die Fußbodenheizung mit Erdwärmepumpe sorgt in allen Geschossen für angenehm temperierte Böden, während die großflächigen Kunststoffisolierglasfenster, teils bodentief und mit elektrischen Rollos ausgestattet, das Licht großzügig ins Haus holen und den Blick in den sorgfältig bepflanzten Garten freigeben.

Im Erdgeschoss öffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich über eine Glastür zur überdachten Terrasse mit großer Glasüberdachung und elektrischer Beschattung. Die offene Küche mit Inselherd ist nicht nur hochwertig ausgestattet, sondern entfaltet durch ihre klare Linienführung und die Verbindung zum Wohnraum eine einladende Wohnlichkeit. Großformatige Fliesen unterstreichen das moderne Ambiente und führen den Blick nahtlos in den Essbereich, der durch das viele Tageslicht und den direkten Zugang zum Garten besticht. Der Kaminofenanschluss, derzeit mit einem Ethanol-Kaminofen genutzt, setzt einen dezenten Akzent und verspricht gemütliche Stunden.

Das Dachgeschoss präsentiert sich mit luftigen Räumen und sichtbaren Holzbalken. Zwei großzügige Kinderzimmer bieten viel Platz zur Entfaltung, eines davon mit einer Galerie, die über eine Holztreppe erreichbar ist und als Rückzugsort oder Spielfläche dient. Das Hauptbad beeindruckt mit einer bodentiefen Dusche, zwei Waschtischen, sichtgeschütztem WC, Badewanne und einer stilvollen Kombination aus modernen Fliesen und warmen Holzelementen unter dem offenen Dachstuhl. Das Schlafzimmer bleibt ein ruhiger Rückzugsort, lichtdurchflutet und mit klarer Gestaltung.

Im Untergeschoss mit extra hohen Decken eröffnet sich ein weiteres Plus: Ein Gästezimmer mit Teppichboden, eine Sauna mit Dusche und WC sowie ein funktionaler Technikraum und ein großflächiger Lagerkeller mit Werkstatt. Die Sauna ist eingebettet in eine private Spa-Zone, die nach einem langen Tag Entspannung verspricht. Die Nutzflächen sind ebenso hochwertig wie die Wohnräume gestaltet.

Der Garten überrascht mit einer weitläufigen, sichtgeschützten Rasenfläche, gepflegtem Grün und einem Brunnen zur Gartenbewässerung. Die Terrasse unter Glas wird schnell zum Lieblingsplatz an sonnigen wie regnerischen Tagen. Der

Doppelcarport am Haus bietet bequem Platz für Fahrzeuge, die Ankunft gestaltet sich stets entspannt.

Ein Zuhause, das mit jedem Schritt spürbar wird und in dem jedes Detail auf Langlebigkeit und Komfort setzt. Hier lässt sich der Alltag mit Leichtigkeit gestalten, drinnen wie draußen.

Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Ausstattung und Details

• Kalksandsteinbauweise mit Vollwärmeschutz
Keller in WU-Betonwanne und Drainage
• Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung und passiver Kühlung
• PV-Anlage aus Juni 2022 mit 16,7 kW Kapazität und 11KW Speicher
• Wallbox im Doppel-Carport
• Kaminofenanschluss im Wohnzimmer
• Kunststoffisolierglasfenster, teilweise bodentief mit elektrischen Rollos, im EG mit Jalousien
• heller ansprechender Wohn- Ess- und Kochbereich über eine Glastüre erreichbar
• großes Gästezimmer/weiteres Kinderzimmer mit Teppichboden im UG
• 2 Kinderzimmer mit viel Platz im DG, eines davon mit zusätzlicher Galerie
• hochwertige offene Einbauküche mit Inselherd und sämtlichen E-Geräten
• EG mit Fliesenböden
• DG mit Teppichböden, Bad gefliest
• Bad im DG mit Wanne, bodentiefer Dusche, WC und 2 Waschtischen
• Sauna mit Dusche und WC im UG
• sichtgeschützt eingewachsener Garten mit großer Rasenfläche
• Brunnen zur Gartenbewässerung
• Terrasse mit großer Glas-Überdachung und elektr. Beschattungen
• 2. Terrasse direkt an der Küche als West-Seiten-Sundowner-Terrasse
• Gartenhaus im Vorgarten
• Doppelcarport
uvm. auch bzgl. Möblierungen auf Anfrage

Objektnummer: 26269026 - 90518 Altdorf

Alles zum Standort

Altdorf bei Nürnberg verbindet die angenehme Ruhe eines gewachsenen Wohnstandorts mit der Nähe zum wirtschaftsstarken Nürnberg und überzeugt damit als Adresse für Menschen, die verlässliche Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und ein hochwertiges Umfeld schätzen. Die Stadt profitiert von einer soliden regionalen Anbindung, einer stabilen Nachfrage und einem Umfeld, das besonders von Familien und Pendlern getragen wird. So entsteht ein Wohnort mit beständiger Perspektive, an dem sich Alltag und Mobilität harmonisch miteinander verbinden.

Im direkten Umfeld zeigt sich Altdorf von seiner besonders familienfreundlichen Seite: ein überschaubares, gepflegtes Stadtbild, kurze Wege und ein Umfeld, das Geborgenheit und Alltagstauglichkeit angenehm vereint. Gerade für Familien bietet der Standort ein ruhiges, gut angebundenes Wohngefühl mit einem klaren Fokus auf Verlässlichkeit und Lebensqualität.

Auch die Nahversorgung und das soziale Umfeld sind überzeugend aufgestellt. Mehrere Kindergärten, darunter der Kindergarten St. Josef und der AWO Kinderhort Geistesblitz, liegen bereits in rund 6 Minuten zu Fuß, während weitere Betreuungseinrichtungen in 9 bis 11 Minuten erreichbar sind. Die Grundschule Altdorf b. Nürnberg befindet sich ebenfalls nur etwa 10 Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie weitere Schulen und Förderangebote im nahen Umfeld. Für den Schulweg älterer Kinder sind das Leibniz-Gymnasium Altdorf und die Mittelschule Altdorf in rund 23 Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten wie NORMA in rund 13 Minuten sowie EDEKA und Lidl in gut 15 bis 16 Minuten. Für den täglichen Ausgleich sorgen zudem der Skatepark Weidentalstraße in etwa 5 Minuten zu Fuß und der Stadtgarten Rosenau in rund 11 Minuten. Auch die medizinische Versorgung ist angenehm nah: Eine Arztpraxis, das Kreiskrankenhaus sowie eine Apotheke liegen in etwa 9 bis 12 Minuten zu Fuß, was den Standort im Familienalltag zusätzlich stärkt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit der Bushaltestelle Neumarkter Straße in rund 6 Minuten sowie dem Bahnhof Altdorf (b Nürnberg) in etwa 18 Minuten zu Fuß komfortabel gegeben.

Für Familien ergibt sich damit ein Standort, der kurze Wege, gute Versorgung und ein ruhiges, verlässliches Umfeld auf überzeugende Weise zusammenführt.

Objektnummer: 26269026 - 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: 26269026 - 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