

Altdorf

# Betreutes Wohnen - Apartment in der Diakoniestation Haus Waldenstein in Altdorf

CODE DU BIEN: 25269001

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 120.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25269001	Prix d'achat	120.000 EUR
Surface habitable	ca. 34 m <sup>2</sup>	Type	Appartement
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1997		

CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.05.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)



[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)



CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

# La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Marktpreis	4.159€	11,2%
Marktpreis	311.25€	11,2%
Preis / m²	666,68€	11,2%
Provision		



CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## Une première impression

Hier gelangen Sie zur virtuellen 360° - Tour: <https://tour.ogulo.com/EELD> 1-Zimmer-Appartement im 2. OG des betreuten Wohnen der Diakoniestation "Haus Waldenstein" mit gesamt 83 Apartments auf Erbpacht. Zur Ausstattung jeder Wohnung gehört ein Notrufsystem mit Notfallknopf für den Fall, dass der Bewohner Hilfe benötigt. Für jedes Apartment steht ein eigenes Kellerabteil als Stauraum zur Verfügung. Die Gemeinschaftsbereiche mit bequemen Sitzgelegenheiten, z.B. in der gut ausgestatteten Bibliothek oder in der gemütlichen Cafeteria sind ideale Treffpunkte, um mit anderen Bewohnern zusammen zu sein und zu plaudern oder sich auszutauschen. Auch der ruhige atriumartig angelegte Garten lädt im Sommer zum Verweilen ein. Mehr zum Haus Waldenstein auf der Homepage: [www.zds-aldorf.de/diakoniestation-aldorf](http://www.zds-aldorf.de/diakoniestation-aldorf) Es gibt typisch für Betreutes Wohnen einen Servicevertrag, hier mit der Diakonie, über Grund- Wahl- und Vermittlungsleistungen, welchen die Bewohner des Apartments abschließen müssen. Weiteres zu den Kosten für die jeweiligen Bewohner/Mieter des Apartments, sowie Eigentümer mit der Hausverwaltung und Erbpachtzins gerne auf Anfrage. FAZIT: Solide Kapitalanlage (ca. 4,3 % Rendite) mit Weitblick direkt vor der Haustür in einem gut geführtem Betreuten Wohnen.

CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## Détails des commodités

- \* Typischer 1-Zimmer-Appartement Grundriss
- \* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit elektrischen Rollos
- \* Gaszentralheizung
- \* Kabel-TV
- \* Fliesen in Flur, Küchenbereich und Bädern, Wohnbereich mit Laminatboden
- \* Barrierefreies Tageslicht-Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- \* Küchenzeile mit neuwertigem Kühl-Gefrierschrank
- \* Waschküche mit WM und WT im Münzbetrieb mit Trockenraum
- \* eigenes Kellerabteil
- \* Gemeinschaftsflächen im Garten und in der Service-Einrichtung

CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## Tout sur l'emplacement

Das Haus Waldenstein befindet sich in zentraler Wohnlage in kurzer Entfernung zur Innenstadt, sowie zu Bäcker und Metzger. 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.



CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

CODE DU BIEN: 25269001 - 90518 Altdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 La région de Nuremberg  
E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)