

Altdorf – Altdorf

## 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und TG- Stellplatz in zentraler und ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 24269017

RESERVIERT



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 99,53 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ??????? ??????????????????????
- ?????????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24269017	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 99,53 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	3		
????????	1		
???? ?????????????	1982	????????	???????
????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 50 EUR (?????????)	????????????	
		???????	WC ?????????????, ?????????

???????? ?????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

???????????? ?????

????????? ?????????	????????? ?????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????	????	????? ????????? ?????????	127.00 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ??	01.08.2028	????????? ????????????? ?????????	D
???? ?????	????	????????? ????????????? ?????????	1982

??????? ????????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

?? ????????



???????? ?????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

?? ????????



???????? ?????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

?? ?????????





???????? ?????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

?? ????????



????????? ??????????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

?? ?????????



???????? ?????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

?? ????????



**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)

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)

??????? ???????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



???????? ?????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

??????



Exposplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ??????. ??? ??  
 ????? ???, ??? ??????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ????????????

??????? ???????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

??? ?????? ???????????

Die großzügig und absolut toll geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und TG-Stellplatz in einem sehr schönen 11-Familienhaus ist das ideale Zuhause für Paare und Familien mit 1 Kind. Der Wohn- und Essbereich mit alleine schon ca. 34 m<sup>2</sup> lässt keine Wünsche offen und bietet für jeden Geschmack das passende Zuhause. Eine Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten ist vorhanden und kann in Absprache mit dem Mieter abgelöst werden. Vom Wohnbereich haben Sie direkten Zugang zu Ihrem gut geschnittenen ca. 9 m<sup>2</sup> großen südwestlich orientierten überdachten Balkon. Das Schlafzimmer ist mit ca. 19 m<sup>2</sup> ebenso wie das Kinder-/Arbeitszimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> gut dimensioniert. Im ebenfalls geräumigen Badezimmer mit Fenster gibt es neben der Badewanne, WC und Waschbecken sowie den. Der gut geschnittene Eingangsbereich mit Garderobebereich und zusätzlicher Gäste-Toilette, derzeit als Waschmaschinenraum genutzt, machen den Grundriss dieser Wohnung perfekt. Das Kellerabteil hat ca. 11 m<sup>2</sup> und ist mit Fenster. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz Die Wohnung kann sofort bezogen werden. Das gesamte Anwesen wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. In den alltäglichen Belangen leistet ein Hausmeister-Service wertvolle Dienste bei der Pflege im Haus und Außenbereich. Im monatlichen Hausgeld von 441,00 € sind sämtliche laufende Kosten für Wohnung und Tiefgarage, sowie Hausverwaltung und Instandhaltungsrücklagenbildung enthalten. Die anteilige Rücklage für die Wohnung beträgt am 30.06.2023 € 4.524,53. 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.

??????? ???????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

???????????????? ???? ??????????

- \* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilw. bodentief aus 2013 mit Rollos
- \* Zentralheizung aus Bj. 2001
- \* Fliesen im Badezimmer, Flur und Gäste-WC
- \* neuwertiger Laminatboden in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer
- \* PVC-Boden in der Küche
- \* Bad mit Wanne, WC und WB,
- \* separates Gäste-WC, derzeit als WM-Raum mit Absteller
- \* großer überdachter Balkon (9 m<sup>2</sup>) orientiert nach Südwesten
- \* großes Kellerabteil mit Fenster
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Gemeinschaftstrockenraum, Fahrradkeller und Münz-WM und Trockner im UG

??????? ???????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

??? ??? ??? ????????????

Die Wohnung befindet sich in zentraler Wohnlage in kurzer Entfernung zur Innenstadt, sowie zu Bäcker, Metzger, Ärztehaus und S-Bahn (quasi um die Ecke). 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.



??????? ???????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

???????? ??????????: 24269017 - 90518 Altdorf – Altdorf

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 ?????????? ??? ??????????????????  
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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