

Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Einziehen und exklusiv Wohnen ist hier das Motto

Objektnummer: 24269011



KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 389 m²

Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

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

Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24269011	Kaufpreis	580.000 EUR
Wohnfläche	ca. 141 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2011
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1991	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	142.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.05.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



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

Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Die Immobilie



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Grundrisse



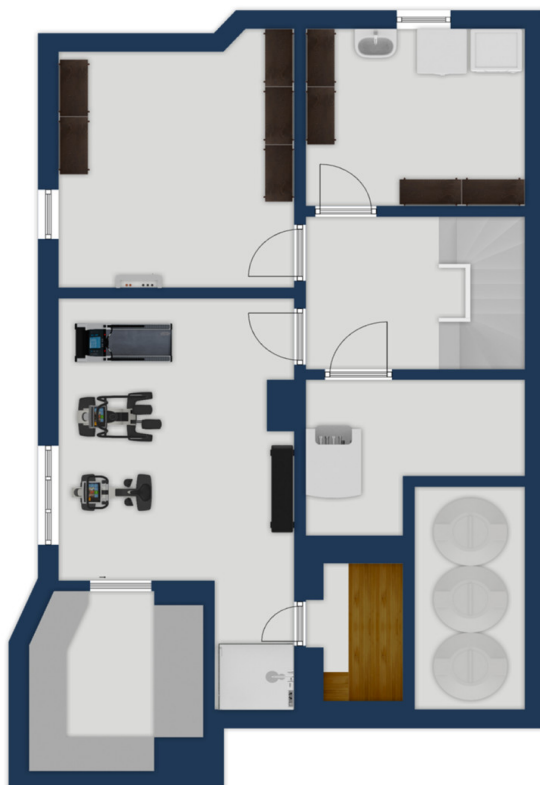
Exposéplan, nicht maßstäblich



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: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://tour.ogulo.com/aASR> Liebe auf den ersten Blick gibt es nicht nur unter Menschen ! Diese hochwertig renovierte, bis ins Detail liebenswerte Doppelhaushälfte schließt jegliche Bedenken bzgl. evtl. Renovierungen oder erforderlicher Veränderungen aus. Das Haus ist mit seinen ca. 141m² Wohnfläche im EG, OG und DG ein Familienraumwunder. Über einen großzügigen Eingangsbereich gelangt man in ein helles Entrée mit Zugang in sämtliche Wohnräume, das Wohnzimmer mit Essbereich, die offene Küche und das Gäste-WC. Das Obergeschoss erschließt sich über eine offene Holzterrasse. Dort erreicht man über den Flur die beiden großen Kinderzimmer, das Schlafzimmer mit Ankleide, sowie das Tageslicht-Bad mit Eckwanne, Dusche, WC und großem Waschtisch. Das Dachgeschoß bietet einen großen Studioraum für Gäste und Arbeiten. Im Untergeschoß findet man neben dem Vorratskeller mit Waschküche, den Hausanschlussraum, den Heizungskeller, sowie einem großen Hobbyraum mit Dusche und Sauna, sowie einem begehbaren Schrank. Die Außenanlage zeigt sich von einer neuwertigen und sehr gepflegten Seite mit einem gepflasterten Zufahrts- und Vorgartenbereich, welcher sich zum Hauseingang und einer 2. Terrasse an der Nordseitengrenze mit einem großzügigen Gartengerätehaus fortführt. Die Südterrasse mit elektrischer Markise bettet sich hervorragend in den schönen mit Rasen angepflanzten zu den Nachbarn überwiegend sichtgeschützten Südgarten hinein. Diverse Sträucher und Randbepflanzungen runden den Gartenbereich gelungen ab. Die Einzelgarage und die beiden angrenzenden Stellplätze samt Vorplatz bieten genügend Platz für bis zu 3 Fahrzeuge. In diesem Haus verbindet sich hohe Lebensqualität mit modernem Wohnkomfort ohne große Renovierungskosten. Der Übergabetermin dieser Immobilie ist kurzfristig möglich. 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: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Ausstattung und Details

- Massivhaus (Kalksandstein mit Vollwärmeschutz), WU-Betonkeller
 - 2-fach isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilweise bodentief und mit elektr. Rollos im kompletten EG-Bereich
 - Ölzentralheizung aus 2011
 - Kaminofen im Wohnzimmer
 - hochwertige offene LEICHT-Einbauküche mit Inselherd und Marken-Elektrogeräten aus 2019
 - Moderne Parkett-, Granit- und Fliesenböden, Spitzboden mit Laminat
 - Schlafzimmer mit begehbarem Schrank
 - neuwertiges Badezimmer mit Wanne über Eck, Waschtisch, Dusche, WC
 - SAT-Anlage
 - Internet mit 50 MBit vorhanden
 - große elektrische Markise an der Südterrasse
 - Sauna mit Dusche, Kleiderbevorratungsraum im UG
 - Waschküche mit Tresor
 - Alarmanlage
 - Einzelgarage mit elektrischem Segmenttor und 2 Außenstellplätze
 - sehr hochwertiges Gartenhaus
 - eingefriedete und zwischenzeitlich gut eingewachsene Außenanlage
- Baubeschreibung auf Anfrage noch vorhanden

Objektnummer: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Alles zum Standort

Das Haus liegt in ruhiger Wohnlage im bevorzugten Altdorfer Ortsteil Röthenbach in sehr guter Nachbarschaft. Kurze Wege mit dem Bus oder Fahrrad sind es von dort in den Hauptort. Auch Kindergarten und Bushaltestelle sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreicht. Die ehem. Universitätsstadt mit ca. 17.000 Einwohnern befindet sich etwa 25 km südöstlich von Nürnberg inmitten einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft mit 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 mit dem Fahrrad vom Objekt in wenigen Fahrminuten. 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: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2030. Endenergieverbrauch beträgt 142.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com