

Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

# Einziehen und exklusiv Wohnen ist hier das Motto

CODE DU BIEN: 24269011



PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 389 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei 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: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24269011
Surface habitable	ca. 141 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Salles de bains	1
Année de construction	1991
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	580.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée

CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	142.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.05.2030	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## La propriété



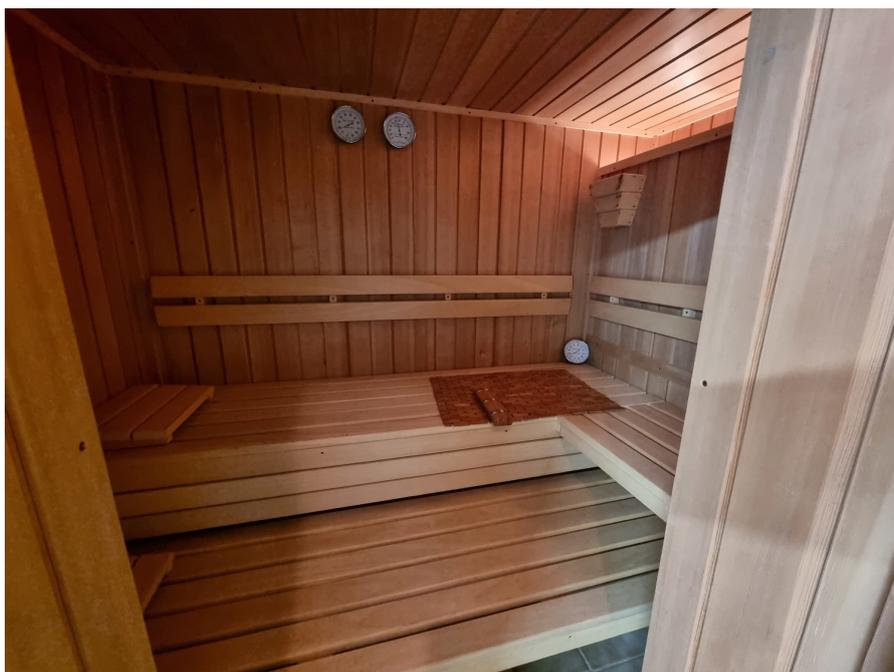
CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei 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)

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Une première impression

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 lebenswerte Doppelhaushälfte schließt jegliche Bedenken bzgl. evtl. Renovierungen oder erforderlicher Veränderungen aus. Das Haus ist mit seinen ca. 141m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei Altdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2030. Endenergieverbrauch beträgt 142.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24269011 - 90518 Altdorf / Röthenbach bei 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)