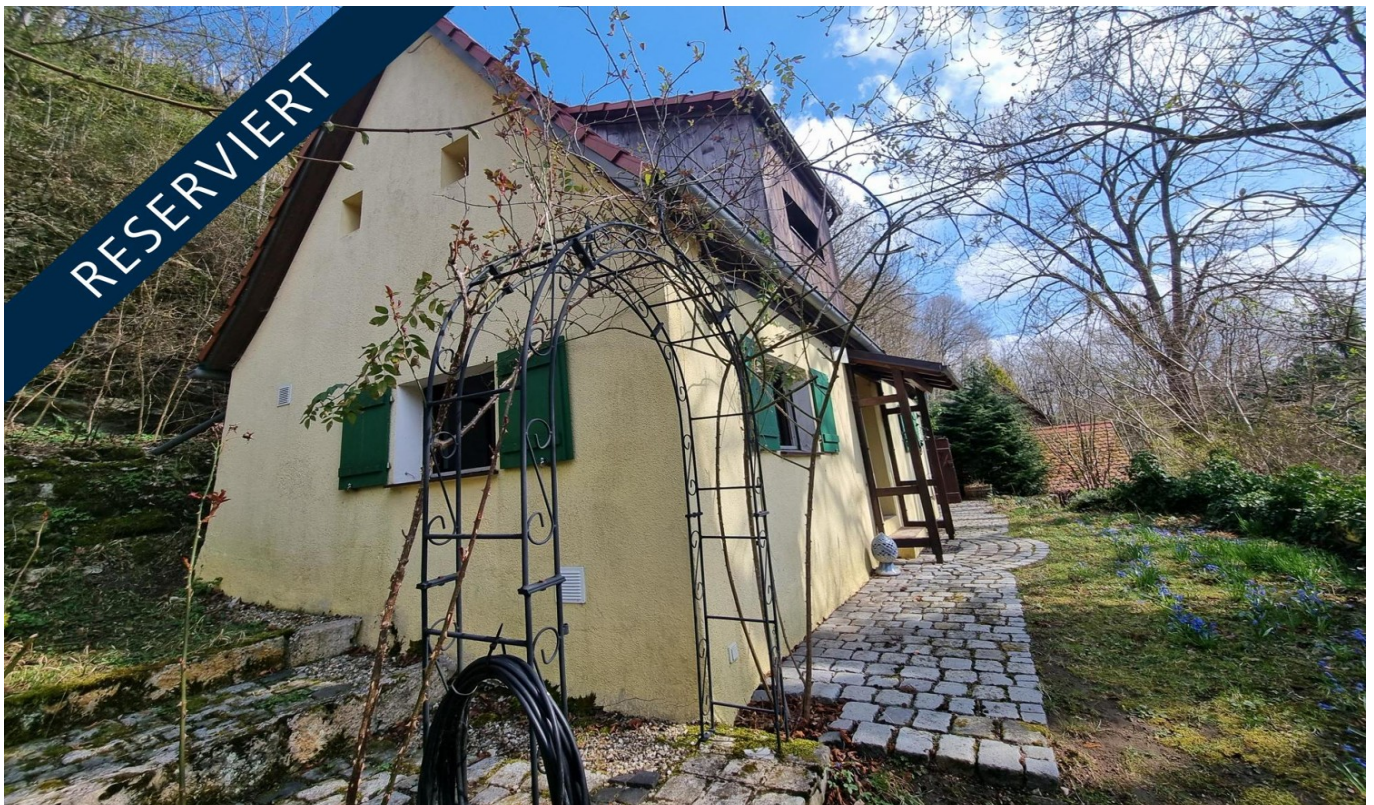


Altdorf / Eismannsberg

# Naturidylle mit kleinem Wochenendhaus in verzaubernder Umgebung von Altdorf- Eismannsberg

Objektnummer: 25269008



KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 696 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

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

Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25269008      |
| Wohnfläche   | ca. 49 m²     |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 3             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1932          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 99.000 EUR                                                                |
| Haus        | Ferienhaus                                                                |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Kamin                                                                     |

Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Ofenheizung

Energieinformationen KEIN

Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Die Immobilie



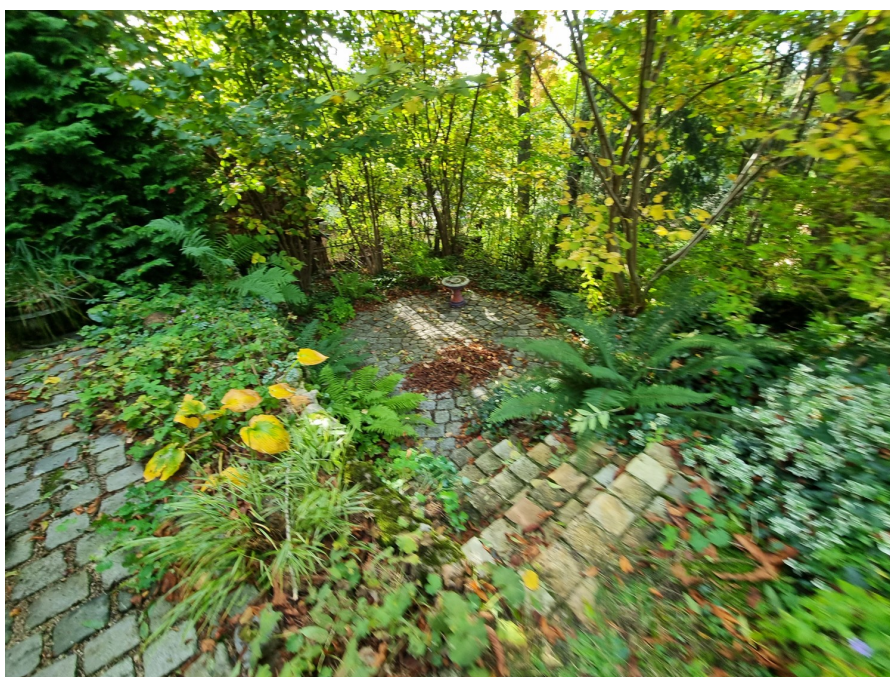
Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Die Immobilie



VON POLL  
FINANCE

### 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



Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Die Immobilie



**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)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Grundrisse



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: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://tour.ogulo.com/P5an> Dieses charmante Ferienhaus, erbaut im Jahr 1932 und über die Jahre liebevoll renoviert und instandgehalten, bietet eine für ein Wochenendhaus ausreichende Wohnfläche von ca. 49 m² auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 696 m². Die Immobilie eignet sich ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten. Mit insgesamt 3,5 Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für ein entspanntes Urlaubsgefühl. Der Grundriss ist effizient gestaltet, um sowohl Funktionalität als auch Komfort zu gewährleisten. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnbereich und die Küche mit Essplatz-Bereich, ausgestattet mit jeweils einem Schwedenofen, die für wohlige Wärme sorgen. Diese Öfen sind nicht nur ein praktisches Ausstattungsmerkmal, sondern verleihen dem Ferienhaus auch einen besonderen Charme. Die Küche besticht durch ihre Einfachheit und Praktikabilität. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit Waschbecken und der Vorbereitung für eine Dusche ausgestattet, was eine zukünftige Umsetzung einfach gestaltet. Die Funktionen sind auf das Wesentliche reduziert, sodass Sie die Möglichkeit haben, die Ausstattung nach Ihren eigenen Vorstellungen zu erweitern. Im Dachgeschoss finden Sie 2 weitere Zimmer sowie ein separates WC. Die Raumaufteilung bietet Ihnen ausreichend Flexibilität für verschiedenste Nutzungskonzepte, sei es als Rückzugsort oder zusätzliche Schlafmöglichkeit. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand. Die Holzisolierglasfenster mit Fensterläden ergänzen die charmante Optik des Hauses perfekt. Fliesen- und Laminatböden runden das Angebot in puncto Funktionalität ab und sind problemlos zu pflegen. Eine Terrasse im Grünen eingebettet ergänzt das Raumangebot im Außenbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Sie bietet die Möglichkeit, an warmen Tagen die frische Luft und die Umgebung zu genießen. Die Ofenheizung des Hauses unterstreicht den rustikalen Charakter dieser Ferienimmobilie und sorgt auch an kühlen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Zusammenfassend bietet dieses Wochenendhaus eine hervorragende Gelegenheit für all jene, die die Einfachheit und den Charme vergangener Zeiten schätzen. Die Lage inmitten der Natur und die kompakte, durchdachte Raumaufteilung machen es zu einem idealen Rückzugsort. Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Informationen und Besichtigungstermine gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Objekt persönlich vorzustellen und Ihre Fragen zu beantworten. Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals oder melden sich telefonisch bei uns.

Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Ausstattung und Details

- Holzisoliertglasfenster mit Fensterläden
- 2 Schwedenöfen im EG
- Fliesen- und Laminatböden
- Bad mit Waschbecken und Vorbereitung für Dusche im EG
- WC im DG

Weiteres gerne vor Ort bei einer gemeinsamen Besichtigung

Objektnummer: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Alles zum Standort

Das Wochenendhaus befindet sich in Ortsrandlage von Altdorf-Eismannsberg und liegt erhaben zwischen Fels und Bäumen eingebettet. Der Ort Eismannsberg liegt südlich der A 6 (Nürnberg–Prag), nördlich des Traunfelder Bachs, südöstlich von Oberrieden und südwestlich von Wappeltshofen. Eismannsberg liegt ca. 8 km nördlich des Stadtzentrums von Altdorf. Die nächsten Autobahnanschlusstellen der A 6 sind Altdorf/Leinburg und Alfeld. Der Ortsteil Eismannsberg befindet sich etwa 8 km Kilometer nördlich des Stadtzentrums von Altdorf. Der Ort ist auf einer Juraanhöhe oberhalb des Tals des Traunfelder Baches gelegen und das Dorf ist weitestgehend von Feldern und Wäldern umgeben. Die ehem. Universitätsstadt Altdorf 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 vom Objekt in wenigen Fahrminuten bzw. auch mit dem Fahrrad. Von dort erreicht man Nürnberg-Hauptbahn-hof 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: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Weitere Informationen

**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: 25269008 - 90518 Altdorf / Eismannsberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land  
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)