Altdorf / Hagenhausen

Außergewöhnliches Galerie-Einfamilienhaus in toller Randlage von Altdorf OT zur Kapitalanlage

Property ID: 25269012-1

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 188 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.036 m²

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

At a glance

Property ID	25269012-1
Living Space	ca. 188 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 224 m²
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	01.04.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	114.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/nuernberger-land

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

The property

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

Floor plans

Wohnzimmer
Küche
Esszimmer
HWR
Flur
Gäste WC
Treppenhaus
Flur
Büro

Kinderzimmer 2
Flur
Wannenbad
Duschbad
Treppenhaus
Schlafzimmer
Kinderzimmer 1

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

A first impression

Hier gelangen Sie zur 360-Grad-Tour: https://tour.ogulo.com/WxZy Zum Verkauf steht ein unter Architektenbegleitung modernisiertes Einfamilienhaus mit einem außergewöhnlichen Raum- und Gartenkonzept, das im Jahr 1970 erstbezogen und 2013 umfassend modernisiert und bis heute top gepflegt wurde. Das Haus beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 188 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1036 m². Sechs Zimmer und zwei Bäder bieten genügend Platz für freie Entfaltung eines jeden Bewohners. Die Immobilie besticht durch einen sehr ansprechenden Grundriss, der den Wohnkomfort zusätzlich steigert. Die 2-fach-isolierverglasten Holz-Aluminium-Fenster, teilweise bodentief, wurden im Jahr 2006 installiert und tragen zu einer hervorragenden Energieeffizienz bei. Die Ölzentralheizung ist mit einer Steuerung und einem Brenner aus dem Jahr 2007 ausgestattet und gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung. Das Haus bietet in allen Wohnräumen eine hochwertige Ausstattung. Im Wohn- und Essbereich, der Küche, den Fluren sowie den Bädern sind pflegeleichte Fliesen verlegt. In den Arbeits-, Kinder- und Schlafzimmern sorgt ein hochwertiger Teppichboden für eine angenehme Atmosphäre. Der helle Wohn- und Essbereich ist im Galeriestil bis zum Dachfirst geöffnet und bietet ein großartiges Raumgefühl. Ein besonderes Highlight ist das Arbeitszimmer im Atelierstil, das durch seine ruhige Lage Ausblicke in den ansprechend gestalteten Gartenbereich ermöglicht. Die offene Küche ist mit einer Einbauküche aus dem Jahr 2013 ausgestattet und bietet viel Platz zum Kochen und Genießen. Ein Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss mit Waschmaschine und Trockner sorgt für kurze Wege im Alltag. Im Dachgeschoss befinden sich großzügige Kinderzimmer sowie ein großes Schlafzimmer. Die beiden Bäder des Hauses sind mit hochwertigen Einbaumöbeln ausgestattet, wobei ein Bad über Dusche, WC und Waschtisch und das andere über Badewanne, WC und Waschtisch verfügt. Ein weiterer Pluspunkt ist das Untergeschoss, das viel Stauraum und eine Außenkellertreppe bietet. Die zwei großen Südterrassen sind liebevoll gestaltet und bieten dank natürlicher Schattenspender einen angenehmen Rückzugsort. Die geschmackvoll angelegte Außenanlage rund um das Haus umfasst Grünflächen, Bäume, Sträucher und bietet die Möglichkeit für einen Nutzgarten. Zur Immobilie gehört eine Einzelgarage mit angrenzendem Werkstattraum sowie ein Carport vor dem Haus, das weiteren überdachten Stellplatz bietet. Das Eigentümer-Ehepaar möchte als Mieter im Haus wohnen bleiben, die Konditionen können gerne auf Anfrage mit uns besprochen werden Diese Immobilie bietet zahlreiche Vorzüge und wartet auf neue Eigentümer, die das harmonische Zusammenspiel von Funktionalität und Ästhetik zu schätzen wissen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung einen Eindruck von dieser besonderen Immobilie zu verschaffen. FAZIT: Eine sehr attraktive Kapitalanlage

stellt dieses sehr gepflegte Anwesen in exzellenter regionaler Randlage von Altdorf-Hagenhausen sicher dar, zumal die künftigen Mieter als solvente Mieter (derzeit ja Eigentümer) schon im Haus wohnen und es daher bereits viele Jahre zu schätzen und lieben wissen. Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich direkt telefonisch bei uns.

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

Details of amenities

* sehr ansprechender und jung gebliebener Grundriss
* 2-fach-isolierverglaste Holz-Aluminium-Fenster, teilw. bodentief aus 2006
* Ölzentralheizung mit neuer Steuerung und Brenner aus 2007
* SAT-TV
* Fliesen im Wohn-Essbereich, Küche, Flure und Bäder
* hochwertige Teppichböden im Arbeitszimmer, den beiden Kinderzimmern sowie im Schlafzimmer
* heller Wohn- und Essbereich im Galeriestil geöffnet bis zum Dachfirst
* Arbeitszimmer im Atelierflair mit Traumausblicken in den Gartenbereich
* offene Individual-Küche aus Vollholz/Ahorn mit hochwertigen Küchengeräten aus 2013
* Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine/Trockner im EG sorgt für kurze Wege
* großzügige Kinderzimmer und Schlafzimmer im DG
* Bad mit Dusche, WC und Waschtisch und individuellen Echtholz Einbaumöbeln
* Bad mit Wanne, WC, Waschtisch auch mit Design-Echtholz-Einbaumöbeln
* Untergeschoss mit zahlreichen Stauraumflächen und Außenkellertreppe
* 2 große Südterrassen, sehr liebevoll angelegt, sichtgeschützt und mit natürlichen Schattenspendern
* sehr geschmackvoll und ringsum sichtgeschützt angelegte Außenanlage auf allen Hausseiten mit Grünfläche, Bäumen, Sträuchern und Blumenrabatten
* beheizbare Einzelgarage mit Werkstattraum und Carport vor dem Haus
* uvm.

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

All about the location

Das Haus liegt in ruhiger Wohnlage am Ende einer Sackgassen-Straße im Altdorfer Ortsteil Hagenhausen. Über gut angelegte Fahrradwege ist man hervorragend mit Altdorf-Hauptort (ca. 2,5 km) angeschlossen, ebenso über Busverbindungen. Der Ortsteil Hagenhausen selbst liegt traumhaft schön in der Natur eingebettet - hoher Erholungsfaktor beim Wohnen ist dort garantiert. Unter anderem gibt es einen Reiterhof, eine Kindertagesstätte, sowie einen Gasthof mit leckerem Essen und tollem Biergarten, der in der Umgebung sehr bekannt ist. 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) in Altdorf gelangt man mit dem Bus oder Fahrrad. Von dort erreicht man Nürnberg-Hauptbahnhof in weniger als 30 Minuten im Stundentakt. 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.

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 114.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

Property ID: 25269012-1 - 90518 Altdorf / Hagenhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com