



## 90518 Altdorf bei Nürnberg

# IMMO KUBE! Altstadtjuwel im Herzen von Altdorf! Großzügige 3 Zi.-Maisonette mit zwei Bädern



**224.000 €**

Kaufpreis

**90,09 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90,09 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1995
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1995
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	224.000 €
Hausgeld	392,27 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)  
 Waschmaschinenanschluss im Tageslichtbad  
 raumhoch gefliestes Tageslichtbad mit Dusche  
 raumhoch gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne  
 Spitzboden  
 Kellerabteil  
 Teppichboden  
 Gegensprechanlage  
 2-fach verglaste Kunststoffisofenster mit Außenrollläden  
 Esembleschutz



## Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an! Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf. Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544  
oder unter: [www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Diese 3 Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss eines kleinen gepflegten Mehrfamilienhauses mit sechs Parteien aus dem Jahr 1995, das auf den Grundmauern eines älteren Bestandsgebäudes, das ca. 1750 errichtet wurde, erkennbar am vorhandenen Gewölbekeller.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die zentrale Diele. Sie verbindet alle Räume der unteren Ebene, bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und erschließt zugleich den Zugang zum oberen Stockwerk. Rechter Hand liegt die Küche mit Fenster und vorhandener Einbauküche.

Direkt anschließend betreten Sie durch einen Torbogen den größten Raum der Wohnung: das Wohnzimmer. Durch seine L-Form lässt sich der Raum ideal in Wohn- und Essbereich gliedern. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Wand zu entfernen oder zu verschieben, um ein offenes Raumkonzept zu realisieren. Eine spannende Option für alle, die moderne Grundrisse schätzen.

Links vom Wohnzimmer befindet sich das Kinderzimmer. Die Dachschrägen schränken den Raum dank ihrer seichten Steigung kaum ein und lassen sich gut möblieren. Abgerundet wird diese Etage durch ein Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.

Zurück in der Diele führt die Treppe ins obere Stockwerk. Hier empfängt Sie eine weitere Diele, die nicht nur die Räume erschließt, sondern auch Zugang zu einem zweiten Eingang ins Treppenhaus bietet. Ein echter Vorteil beim Einzug oder Möbeltransport. Auf dieser Ebene stehen Ihnen ein Abstellraum sowie ein weiteres Tageslichtbad mit WC und Badewanne zur Verfügung.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine drei Fenster, die für viel Tageslicht sorgen, sowie durch einen Grundriss, der ausreichend Platz für Bett, Schrank und weitere Möbel bietet.

Zusätzlich eröffnet sich von hier der Zugang zum Spitzboden. Dieser erstreckt sich über die gesamte Wohnung, ist begehbar und bietet großzügige Staufläche. Ein Plus, das man nicht unterschätzen sollte.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2024 Gaszentralheizung
- 2023 Waschbecken
- 2004 Fliesen
- 2004 Laminatbelag Küche
- 2004 Teppichboden

Highlight:

Das Herzstück der Wohnung ist das außergewöhnlich großzügige, L-förmige Wohnzimmer, das sich flexibel in Wohn- und Essbereich gliedern lässt oder Raum für ein offenes Wohnkonzept bietet. Viel Platz, viel Licht und Gestaltungsspielraum, genau so, wie man wohnen möchte.



Fazit:

Sie erwerben ein Altstadtjuwel, was seines gleichen sucht, in einer der schönsten Lagen Altdorfs.

## Lage

Mikrolage:

Altdorf bei Nürnberg bietet eine für seine Größe bemerkenswert vollständige Infrastruktur, die den Alltag bequem und gut planbar macht. Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden: REWE, EDEKA, Lidl, ALDI Süd und Netto Marken-Discount decken den täglichen Bedarf ebenso ab wie mehrere Bäckereien, Metzgereien und kleinere Fachgeschäfte im Stadtgebiet. Apotheken, Arztpraxen sowie das Krankenhaus Altdorf des Klinikums Nürnberger Land sorgen für eine solide medizinische Versorgung direkt vor Ort.

Als Schulstandort ist Altdorf bestens aufgestellt. Neben mehreren Kindertagesstätten gibt es Grund- und Mittelschule sowie weiterführende Schulen wie das Leibniz-Gymnasium Altdorf. Öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus Altdorf, die Stadtbibliothek und verschiedene Sport- und Freizeitanlagen unterstreichen den gewachsenen, funktionierenden Charakter der Stadt. Das Vereinsleben ist aktiv und vielfältig, unter anderem mit dem TSV Altdorf, der Freiwilligen Feuerwehr Altdorf, Musik- und Schützenvereinen sowie zahlreichen kulturellen und sozialen Initiativen.

Verkehrstechnisch punktet Altdorf mit dem S-Bahnhof Altdorf (b Nürnberg), Endpunkt der Linie S2, die eine direkte und regelmäßige Verbindung in die Nürnberger Innenstadt bietet. Ergänzt wird dies durch Buslinien in die umliegenden Orte. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der B8 sowie der nahegelegenen A3 mit optimaler Anbindung Richtung Nürnberg, Regensburg und das gesamte Ballungsgebiet. Altdorf verbindet damit verlässliche Infrastruktur, kurze Wege und gute Erreichbarkeit auf sehr angenehme Weise.

Makrolage:

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 2 Minuten zu Fuß.  
Den nächsten Supermarkt erreichen Sie in ca. 1 Minute zu Fuß.  
Den Graffiti-Garten in der Rosenau erreichen Sie in 2 Minuten zu Fuß  
Den Bahnhof Altdorf bei Nürnberg, erreichen Sie in ca. 8 Minuten zu Fuß  
Die Grundschule Altdorf und den AWO Kinderhort erreichen Sie in ca. 6 Minuten zu Fuß.

## Sonstige Angaben

Energieausweis nicht nötig, da Ensembleschutz

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 392,27 €  
(inkl. Rücklagenzuführung u. Heizkosten)  
davon umlagefähig: 274,60 €  
nicht umlagefähig: 117,67 €  
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 71,00 €)

mtl. Grundsteuer: 6,48 €  
(quartalsweise abgerechnet: 19,44 €)

SOLL JME: 10.422,79 €  
SOLL Rendite: 4,65 %  
SOLL RoE: 21,49-fach



Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).





















