



90518 Altdorf b. Nürnberg

Pfiffige 3-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen und 1 TG-Platz in Altdorf



287.000 €

Kaufpreis

84,53 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH

Alexander GROSS
Tel.: +49 9123 97010
info@gross-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84,53 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m ²

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	287.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	28.04.2021
gültig bis	27.04.2031
Energieverbrauchskennwert	102
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Baujahr (Haus)	1994
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Norden	✓
Süden	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Sonstiges:

- Erstbezug 1997
- Waschmaschinenanschluss im Bad oder auch im Keller in separatem Raum
- Trocknerplatz im Keller
- Fahrradabstellraum im UG
- Kellerabteil
- ideal als Kapitalanlage oder Eigennutz
- gute Verkehrsanbindung
- Hausverwaltung und Hausmeisterdienst
- die Wohnung wird ca. im April 2025 bezugsfrei

Die auf den Bildern gezeigten Einrichtungsgegenstände (Küche und Einbauschränke) sind nicht Verkaufsgegenstand, jedoch gerne Verhandlungssache.



Beschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 40 Einheiten in Altdorf - West.

Die Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein angenehmes Wohnambiente, sondern auch zwei Balkone/Loggien, die Ihnen die Möglichkeit geben, die Sonne in vollen Zügen zu genießen.

Ein Tiefgaragenstellplatz im Nebengebäude rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss einer im Zeitraum von 1994 bis 1997 errichteten Wohnanlage, die sich durch eine ansprechende Architektur und eine ruhige Lage auszeichnet.

Wohnungsaufteilung:

- Windfang/Flur/Diele/Garderobe: Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und Schuhe und schafft eine einladende Atmosphäre.
- Gäste-WC: Praktisch für Besucher und sorgt für zusätzlichen Komfort.
- Kinderzimmer: Ideal als Kinderzimmer oder Arbeitsraum.
- Küche: Die separate Küche bietet genügend Platz für Ihre Kochutensilien und ist funktional gestaltet.
- Wohn-/Esszimmer: Der großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zu den beiden Balkonen, die nach Süden (mit elektrischer Markise) und Norden ausgerichtet sind. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie genießen.
- Vorrats-/Abstellraum: Praktischer Stauraum für Lebensmittel und Haushaltsgegenstände.
- Duschbad mit WC: Funktional ausgestattet.
- Schlafzimmer: Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang zur Südloggia/Südbalkon, wo Sie den Tag entspannt ausklingen lassen können.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend in Altdorf, einer charmanten Stadt im Landkreis Nürnberger Land. Die Fritz Bauer Straße ist eine gepflegte Straße, die von einer freundlichen Nachbarschaft geprägt ist.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die eine bequeme Nahversorgung gewährleisten. Für Familien sind auch Schulen und Kindergärten in der Umgebung vorhanden, was die Lage besonders attraktiv macht.



Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit Bushaltestellen und S-Bahn-Anschluss in fußläufiger Entfernung. Zudem ist die Autobahn A3 schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Anbindung an die Städte Nürnberg und Erlangen ermöglicht.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks und Sporteinrichtungen, die zu Aktivitäten im Freien einladen. Die ruhige Lage und die gute Infrastruktur machen die Fritz Bauer Straße zu einem idealen Ort für Familien, Paare und Berufstätige.

weiter Infos unter: www.altdorf.de

Sonstige Angaben

Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und Besichtigungen nicht erwünscht sind. Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Die Wohnung wird ca. im April 2025 bezugsfrei und kann somit kurzfristig bezogen werden.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.

Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im

Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 2,98 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.















