



90518 Altdorf b.Nürnberg

Gemütliche Dachgeschosswohnung direkt in Altdorf bei Nürnberg



119.000 €

Kaufpreis

53 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	18.06.2024
gültig bis	17.06.2034
Baujahr (Haus)	1963
Endenergiebedarf	340.1
Primär-Energieträger	Erdgas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	119.000 €
Kaufpreis / qm	2.245,28 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionswert	Kautionswert

Zustand

Baujahr	1963
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Gas



Beschreibung

Diese gemütliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 3-Familienhaus in einer zentralen und trotzdem ruhigen Lage in Altdorf. Mit einer Wohnfläche von 53 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare. Der charmante Charakter wird durch die gemütliche Dachschräge unterstrichen, die der Wohnung eine besondere Atmosphäre verleiht.

Die Wohnung ist aufgeteilt in ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer sowie ein zusätzliches Zimmer außerhalb der Wohnung, das vielseitig genutzt werden kann beispielsweise als Büro oder Abstellraum. Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet eine praktische Lösung für die Zubereitung Ihrer Mahlzeiten.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC sowie einem Fenster ausgestattet und sorgt für ausreichend Tageslicht. Die Wohnung wird über eine Gasheizung aus dem Jahr 1994 beheizt. Im Badezimmer und in der Küche gibt es einen Durchlauferhitzer.

Ein besonderes Highlight ist der Garten, der von der Dachgeschosswohnung mitgenutzt werden kann und zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien bietet.

Die Wohnung ist seit 01. Januar 2024 an eine zuverlässige Person vermietet (Kaltmiete: 470,00 Euro) und eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, die eine attraktive Rendite erzielen möchten.

Haben Sie Interesse? Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren!

Objektausstattung:

- Teppichboden
- Vinylboden
- Holzfenster (2-fach-Verglasung ca. 1999)
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC
- Gartenanteil
- 3 Zimmer plus zusätzliches Zimmer vor der Wohnungstür
- Kellerabteil
- gemeinsamer Waschkeller
- Gasheizung von 1994

Lage

Das 3-Familienhaus befindet sich in einer ruhigen, dennoch gut erreichbaren Wohngegend. Sie bietet eine attraktive Lage für Familien und Paare, die den Charme einer kleinen Stadt mit einer guten Anbindung an die umliegenden Regionen suchen. Die Straße selbst ist überwiegend von Wohnhäusern geprägt, was eine angenehme und entspannte Atmosphäre schafft.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine durchgrünte Nachbarschaft aus, die genügend Freiflächen für Erholung und Spaziergänge bietet. Parks und Grünanlagen in der Nähe laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein. Schulen und Kindergärten sind in kurzer Entfernung erreichbar, was die Lage besonders für Familien mit Kindern interessant macht.

Trotz der ruhigen Wohnsituation ist man hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und weitere Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Bewohner der Straße von einer praktischen Infrastruktur profitieren.



Die Nähe zum Stadtzentrum von Altdorf sorgt dafür, dass kulturelle Angebote und soziale Einrichtungen ebenfalls nicht weit entfernt sind, ohne dass man den Trubel einer Großstadt erleben muss. Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Anbindung.

Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren)



**Vom Wohntraum
zum Wohnraum.**

Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG 



















