



## 90518 Altdorf b.Nürnberg

Fachwerk trifft Moderne - Traumwohnung mitten in Altdorf bei Nürnberg als Kapitalanlage oder zum Eigennutz



**Vom Wohnraum  
zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**  
Weniger machen den Weg frei.

**499.000 €**

Kaufpreis

**171 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	171 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.08.2018
gültig bis	16.08.2028
Baujahr (Haus)	1613
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	108.2
Primär-Energieträger	Erdgas
Wertklasse	D

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Kaufpreis / qm	2.918,13 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Mieteinnahmen ist	19.776 €
Kautionsstext	Kautionsstext

### Allgemeine Infos

vermietet

### Zustand

Baujahr 1613



## Ausstattung

---

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie

Gehoben

### Befuerung

Gas





## Beschreibung

Inmitten im Herzen vom Altdorf in einem historischen Mehrfamilienhaus, befinden sich diese beiden bezaubernden Wohnungen, die nur zusammen verkauft werden. Die beiden vermieteten Wohnungen (Wohnung A + Wohnung B) sind jeweils durch das Treppenhaus zugänglich. Man kann die Wohnungen aber auch mit Leichtigkeit wieder zu einer großen Wohneinheit mit insgesamt ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbinden und somit einen offenen Wohnraum über insgesamt 3 Etagen schaffen.

### Wohnung A:

Die große Wohnung mit ca. 117 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss und schafft mit seinen 4 Zimmern, der hochwertigen Küche, dem rustikalen Kachelofen, den hohen Decken und vielem mehr eine absolute Wohlfühlatmosphäre. Ein modernes Badezimmer mit großer begehbare Dusche, Badewanne und WC bietet hier einen wunderschönen Kontrast zum Fachwerkcharme.

### Ausstattung:

- modernes Tageslichtbadezimmer mit großer begehbare Dusche
- separates WC
- hochwertige Einbauküche
- Echtholzböden und Parkett
- Abstellraum
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Kachelofen
- lichtdurchflutete Räume

### Wohnung B:

Die kleinere Wohnung mit ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit seinen 1,5 Zimmern erstreckt sich über das 3. und 4. Obergeschoss. Ein besonderes Highlight ist hier der Ausblick von der Dachloggia über die Dächer von Altdorf.

Auch hier begeistert wieder die absolut gemütliche Ausstattung und die modernen Elemente.

### Ausstattung:

- Dachloggia mit atemberaubendem Fernblick
- 1, 5 Zimmer
- große Räume
- Galerie
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit WC, Waschbecken und großer Eckbadewanne
- Laminatböden

Beide Wohnungen sind seit Anfang letzten Jahres sehr gut vermietet.

Zum Objekt gehören noch 2 Abstellräume im Innenhof sowie 2 Dachbodenabteile.  
Der romantische Innenhof darf gemeinschaftlich genutzt werden.

Ein Tiefgaragenstellplatz, der sich ca. 150 m entfernt befindet, kann für 20.000,00 Euro zusätzlich erworben werden.

### Erfolgte Sanierungen:

- 2000: Gaszentralheizung
- 2017: Fenster überwiegend erneuert
- 2019: Renovierung der Dachloggia



2021: Schallschutztür am Kinderzimmer  
2022: Holzfenster an der Vorderfassade geschliffen und neu geölt

Dieses Schmuckstück zu beschreiben fällt schwer, da es aus so vielen liebevollen Details besteht, die man einfach erleben muss. Es versetzt einen in eine längst vergangene Zeit und spiegelt doch das Hier und Jetzt und die Moderne wieder. Sie werden sich dem Charme des Hauses nicht entziehen, sobald Sie es betreten. Allein schon das gemeinsame Treppenhaus ist einzigartig.

Sie können die beiden Wohnungen als lukrative Geldanlage weiterhin vermietet lassen oder Sie können selbst einziehen und Arbeiten und Wohnen miteinander verbinden. Sie können die Wohnungen getrennt lassen oder wieder zu einer großen Loftwohnung vereinen....Die Möglichkeiten sind vielfältig!

Wenn Sie mehr über dieses Liebhaberobjekt wissen möchten, dann zögern Sie nicht und rufen Sie jetzt an!!!

## Lage

Dieses Schmuckstück liegt in einer wunderschönen Gasse im Zentrum von Altdorf. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Vielzahl von Restaurants und Geschäften. Genießen Sie das einmalige Flair und das mittelalterliche Stadtbild sobald Sie aus dem Haus treten. Obwohl Sie mitten im Zentrum sind befindet sich das Haus in einer sehr ruhigen Lage.

Die Stadt Altdorf hat ca. 16.000 Einwohner und liegt 25 km südöstlich von Nürnberg. Altdorf verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der direkte Anschluss an das Autobahnnetz, sowie die öffentlichen Verkehrsmittel, wie S-Bahn und Bus sind vorhanden und fahren in regelmäßigen Abständen.

## 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 beträgt 3,57% inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Der Verkäufer bezahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis.

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

























