



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 m²

Wohnfläche

5,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-



Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 171 m ² |
| 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 m² Wohnfläche verbinden und somit einen offenen Wohnraum über insgesamt 3 Etagen schaffen.

Wohnung A:

Die große Wohnung mit ca. 117 m² 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 m² 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



**Vom Wohntraum
zum Wohnraum.**
Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG

















