



90518 Altdorf

Top gepflegtes Architektenhaus mit parkähnlichem Garten in Hagenhausen



600.000 €

Kaufpreis

188 m²

Wohnfläche

1036 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	188 m²
Grundstücksfläche	1.036 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	224

Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	600.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.04.2035
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	114.90
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Vermietbare Fläche im Untergeschoss von ca. 224 m²
- ** Großzügiger Aufenthaltsraum und praktische Nebenräume im Keller
- ** Galerie im Obergeschoss mit offenem Blick in den Wohnbereich
- ** Offener Wohn- und Essbereich mit großzügigem Grundriss
- ** 5 Zimmer, 2 Bäder und separates Gäste-WC
- ** Hochwertige Aluminium-Holz-Fenster (Isuclas)
- ** Öl-Zentralheizung
- ** Zwei sonnige Südterrassen mit direktem Gartenzugang
- ** Ca. 1.036 m² Grundstück in ruhiger Wohnlage
- ** Carport und Garage direkt am Haus



Beschreibung

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1968 in solider Bauweise errichtet und im Jahr 2013 umfassend modernisiert.

Auf einer Wohnfläche von ca. 188 m² bietet die Immobilie ein stilvolles Zuhause mit viel Licht, Großzügigkeit und einer durchdachten Raumstruktur. Das ca. 1.036 m² große Grundstück ist liebevoll eingewachsen und vermittelt ein hohes Maß an Privatsphäre.

Im Inneren überzeugt das Haus durch hohe Decken, große Fensterflächen und eine offene Raumgestaltung.

Mittelpunkt des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Blick auf die Galerie im Obergeschoss. Eine maßgefertigte Einbauküche aus massivem Ahornvollholz, individuell vom Schreiner entworfen, verbindet Qualität mit zeitlosem Design und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Vom Wohn- und Arbeitszimmer aus öffnet sich der Zugang zu zwei sonnigen Südterrassen und in den weitläufigen Garten mit altem Baumbestand – ein geschützter Rückzugsort in ruhiger Lage.

Auch im Untergeschoss bietet die Immobilie viel Komfort: Ein großzügiger Aufenthaltsraum sowie mehrere Nebenräume sorgen für ausreichend Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage und ein Carport.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Die Verkäufer (80/77 Jahre) werden die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder für 5 Jahre anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein Auszug der Mieter kann möglich sein – damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 600.000,- €.

Die monatliche Nettomiete beträgt 2.500,- €.

Lage

MAKROLAGE:

Altdorf bei Nürnberg liegt im südöstlichen Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ein lebendiges Vereinsleben. Durch die nahe Anbindung an die A6 und den Regionalbahnanschluss ist Nürnberg in ca. 25 Minuten erreichbar.

MIKROLAGE:

Das Haus befindet sich in Hagenhausen, einem idyllischen Ortsteil von Altdorf. Das Objekt befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse und ist von außen nicht einsehbar, was ein Höchstmaß an Privatsphäre gewährleistet. Die ruhige Wohnlage in einer gepflegten Nachbarschaft bietet ideale Bedingungen für Familien und Naturliebhaber. Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der



Haustür, der Ortskern von Altdorf mit Geschäften und Schulen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine 5 Jahre Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.




 Immobilien & Vermögensplanung

Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich























