Altdorf

Retail unit for investors with top tenant (driving school) - very good return opportunities (7.8% gross)

Property ID: 25269003-2

PURCHASE PRICE: 98.000 EUR • **ROOMS:** 2

Property ID: 25269003-2 - 90518 Altdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25269003-2 - 90518 Altdorf

At a glance

Property ID	25269003-2
Rooms	2
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	98.000 EUR
Retail space	Retail shop
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 60 m²
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 60 m²

Property ID: 25269003-2 - 90518 Altdorf

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	22.05.2032

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	175.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25269003-2 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269003-2 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269003-2 - 90518 Altdorf

The property

Property ID: 25269003-2 - 90518 Altdorf

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

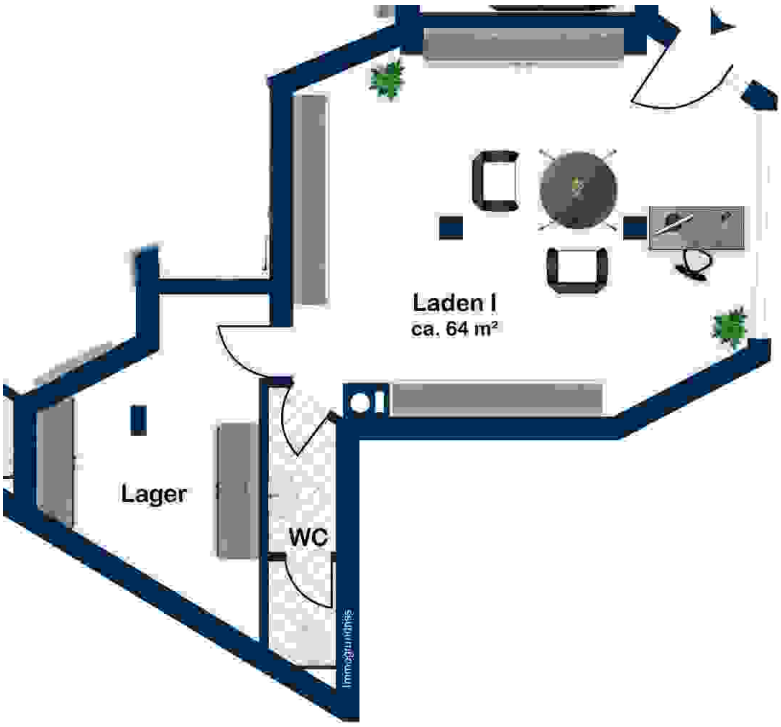
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/nuernberger-land

Property ID: 25269003-2 - 90518 Altdorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25269003-2 - 90518 Altdorf

A first impression

Commercial unit as an investment or for owner-occupancy in good Altdorf infrastructure. Located on the ground floor of a mixed-use building. Unit 1: currently leased to a driving school (approx. 64 m² usable area) for a current rent of EUR 484, which can be increased to the local comparative rent of EUR 640. The property is leased to a creditworthy tenant. The property's location is strategically advantageous and offers good visibility, which should attract the interest of potential tenants should a new lease become necessary. The proximity to other shops and facilities also promotes high customer traffic and ensures a vibrant retail environment. Overall, this retail space represents an ideal opportunity to acquire versatile commercial space that offers sustainable value creation potential due to its flexible layout and good location. Interested parties are welcome to arrange a viewing to personally assess the possibilities of this property, as only a few interior photos are available due to the current lease. Please use the contact form on the online portal (please be sure to include your telephone number) or contact us by phone.

Property ID: 25269003-2 - 90518 Altdorf

Details of amenities

*** Gut vermietbare Ladengröße**
*** 2-fach-isolierverglaste Aluminium-Isofenster teilweise fast bodentief an den Schaufensterfronten**
*** Ölzentralheizung**
*** Fliesen- und Laminatböden**
*** 1 Stellplatz im angrenzenden Stellplatzhof gehört als Sondernutzungsrecht zu der Ladeneinheit**
*** bei normaler ortsüblicher Vermietung ist eine Bruttorendite von ca. 7,8 % möglich**
*** uvm. auf Anfrage**

Property ID: 25269003-2 - 90518 Altdorf

All about the location

Die Ladeneinheiten befinden sich in zentraler Lage, direkt an der Straße Meergasse in kurzer Entfernung zur Innenstadt.

Die ehem. Universitätsstadt Altdorf mit ca. 17.000 Einwohnern befindet sich etwa 25 km südöstlich von Nürnberg inmitten einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft und wald- und wiesenreichem Oberland. Im Winter ist Altdorf schneereich, im Sommer bietet die hügelige Umgebung viele Freizeitmöglichkeiten, wie Radtouren oder Wanderungen. Die Stadt gliedert sich in 25 Ortsteile.

Altdorf als Stadt verfügt über alle infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der Kern von Altdorf mit seinem neu gestalteten mittelalterlichen Marktplatz alleine bietet schon die gesamte Palette an Geschäften, Banken, Ärzten, Apotheken und Gaststätten. Es gibt in Altdorf Kindergärten, -krippen, Grundschule, Mittelschule sowie das bekannte Leibniz-Gymnasium. Altdorf hat sein eigenes Krankenhaus, sowie ein Frei- und Hallenbad, einfach alles, was eine Kleinstadt ausmacht. Auch das Vereins- und Kulturleben kann sich in Altdorf sehen lassen.

Altdorf ist sehr verkehrsgünstig gelegen. Zum S-Bahnhof (S2) gelangt man fußläufig vom Objekt in wenigen Gehminuten. Von dort erreicht man Nürnberg-Hauptbahnhof in weniger als 30 Minuten. Mit dem Auto erreicht man schnell die Autobahnen A3 und A6, sowie über sämtliche Staatsstraßen die umliegenden Orte.

Kurzum: Super Infrastruktur einer Kleinstadt, eingebettet im Reichswald mit hervorragender Anbindung in die gesamte Metropolregion.

Property ID: 25269003-2 - 90518 Altdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.5.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 175.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25269003-2 - 90518 Altdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com