

Altdorf

## Local comercial para inversores con inquilino top (autoescuela) - muy buenas oportunidades de rentabilidad (7,8% bruto)

*Número de propiedad: 25269003-2*



**PRECIO DE COMPRA: 98.000 EUR • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 25269003-2 - 90518 Altdorf**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25269003-2                         |
| Habitaciones         | 2                                  |
| Año de construcción  | 1981                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 98.000 EUR                                                                |
| Comercio               | Comercio para venta al por menor                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Espacio total          | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                     |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Superficie alquilable  | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                     |

Número de propiedad: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 22.05.2032 | Consumo de energía final                            | 175.20 kWh/m²a         |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1981                   |

Número de propiedad: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



### Immobilienbewertung – *exklusiv und* professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## La propiedad

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.

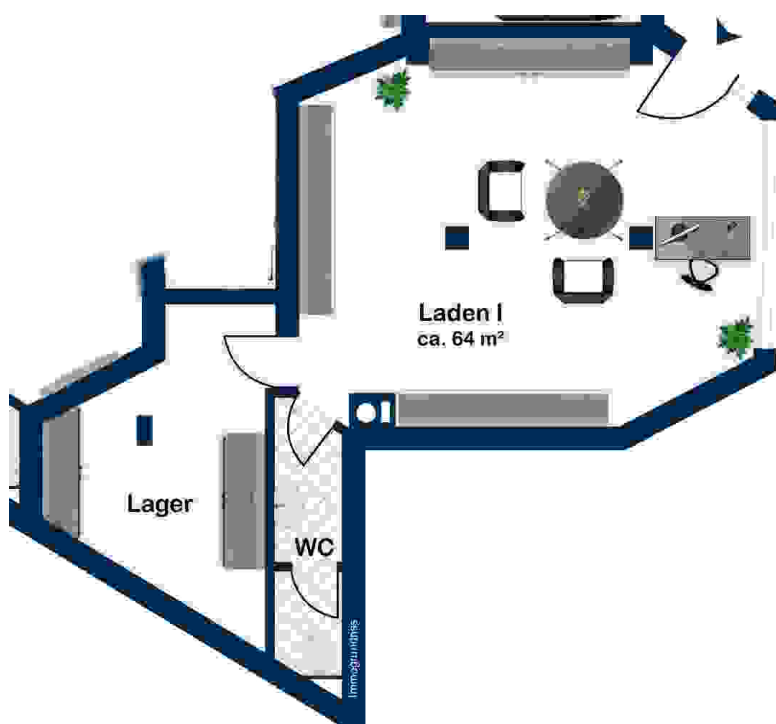
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

Número de propiedad: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## Una primera impresión

Local comercial como inversión o para uso exclusivo en una excelente infraestructura en Altdorf. Ubicado en la planta baja de un edificio de uso mixto. Local 1: actualmente alquilado a una autoescuela (aprox. 64 m<sup>2</sup> de superficie útil) por una renta actual de 484 €, incrementable hasta la renta local de referencia de 640 €. El inmueble está alquilado a un inquilino solvente. Su ubicación estratégicamente ventajosa y buena visibilidad, lo que debería atraer el interés de posibles inquilinos en caso de que sea necesario un nuevo contrato de arrendamiento. La proximidad a otros comercios e instalaciones también fomenta un alto flujo de clientes y garantiza un entorno comercial dinámico. En resumen, este local comercial representa una oportunidad ideal para adquirir un espacio comercial versátil con potencial de creación de valor sostenible gracias a su distribución flexible y excelente ubicación. Los interesados pueden concertar una visita para evaluar personalmente las posibilidades de esta propiedad, ya que solo hay algunas fotos del interior disponibles debido al contrato de arrendamiento actual. Utilice el formulario de contacto del portal online (incluya su número de teléfono) o contáctenos por teléfono.

**Número de propiedad: 25269003-2 - 90518 Altdorf**

## **Detalles de los servicios**

- \* Gut vermietbare Ladengröße
- \* 2-fach-isolierverglaste Aluminium-Isfenster  
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

**Número de propiedad: 25269003-2 - 90518 Altdorf**

## Todo sobre la ubicación

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.**

**Número de propiedad: 25269003-2 - 90518 Altdorf**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.5.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 175.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número de propiedad: 25269003-2 - 90518 Altdorf**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Matthias Bräunlein**

---

**Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf**

**Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0**

**E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**