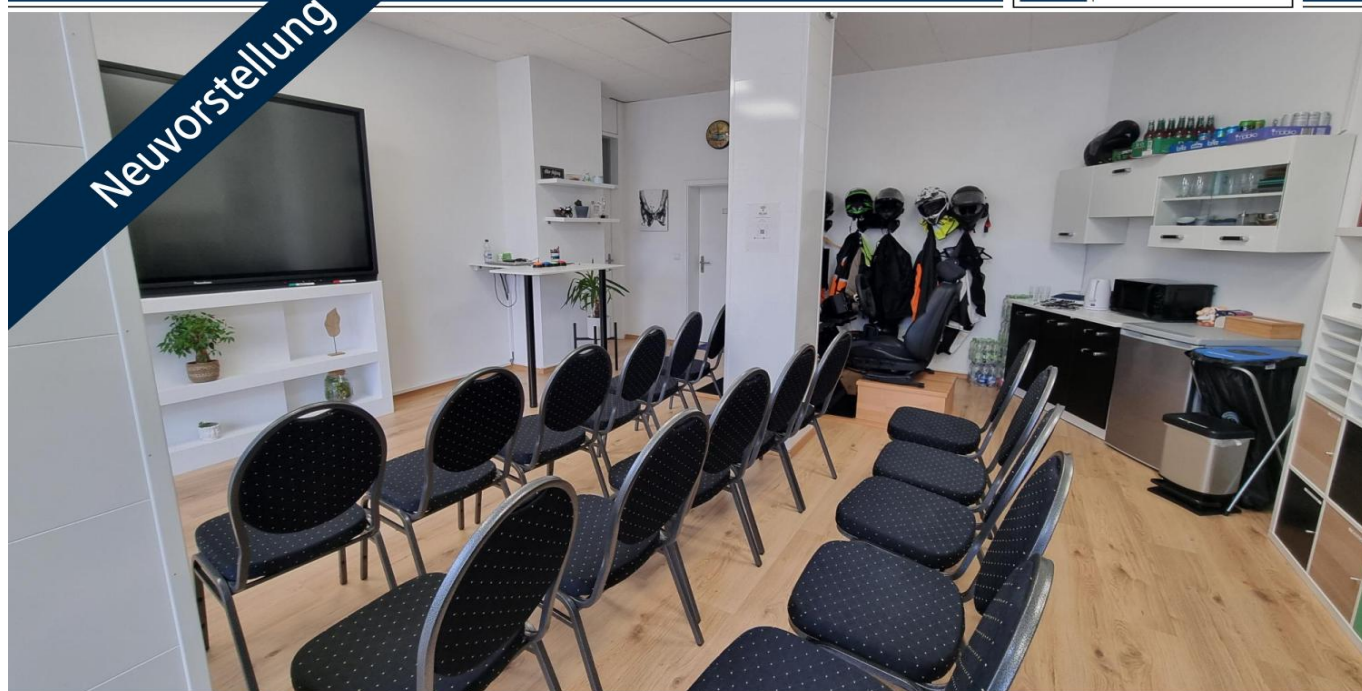


Altdorf

# Local commercial pour investisseurs avec locataire de premier plan (auto-école) - très bonnes opportunités de rendement (7,8 % brut)

*CODE DU BIEN: 25269003-2*

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 98.000 EUR**

**CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25269003-2	Prix d'achat	98.000 EUR
Année de construction	1981	Retail space	Boutique pour commerce de détail
Place de stationnement	1 x surface libre	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface total	ca. 64 m²
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 64 m²

CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	22.05.2032	Consommation finale d'énergie	175.20 kWh/m²a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

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



## 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



CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

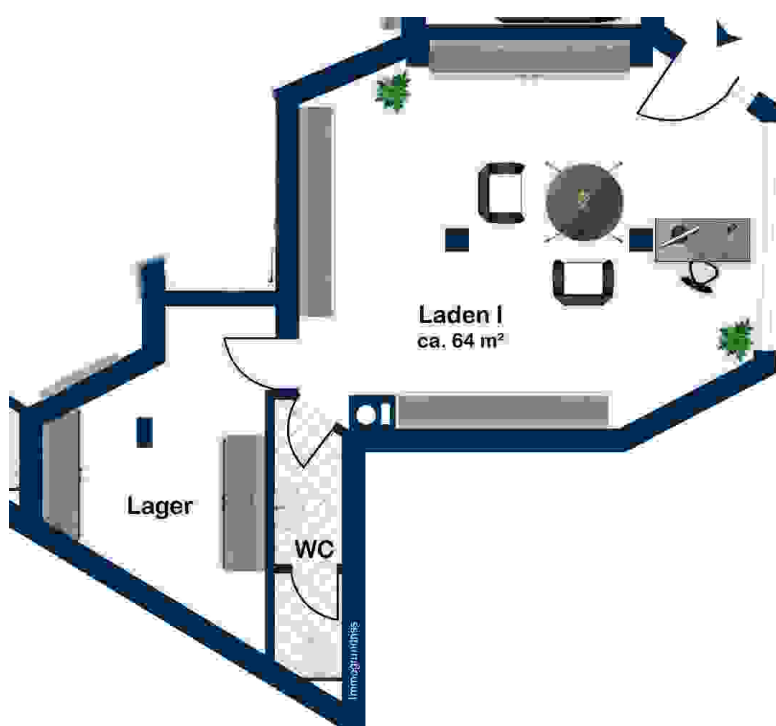
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf**

## Une première impression

Local commercial idéal pour un investissement ou une occupation par le propriétaire, bénéficiant d'une excellente infrastructure à Altdorf. Situé au rez-de-chaussée d'un immeuble à usage mixte. Local 1 : actuellement loué à une auto-école (surface utile d'environ 64 m<sup>2</sup>) pour un loyer actuel de 484 €, pouvant être porté au loyer moyen du marché local de 640 €. Le locataire est solvable. Son emplacement stratégique et sa bonne visibilité devraient susciter l'intérêt de locataires potentiels en cas de renouvellement du bail. La proximité d'autres commerces et services favorise un fort passage et garantit un environnement commercial dynamique. En résumé, cet espace commercial représente une opportunité idéale d'acquérir un local polyvalent offrant un potentiel de valorisation durable grâce à son agencement flexible et son emplacement privilégié. Les personnes intéressées sont invitées à organiser une visite afin d'apprécier personnellement le potentiel de ce bien, car seules quelques photos de l'intérieur sont disponibles en raison du bail actuel. Veuillez utiliser le formulaire de contact du portail en ligne (n'oubliez pas d'indiquer votre numéro de téléphone) ou nous contacter par téléphone.

**CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf**

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25269003-2 - 90518 Altdorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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