

Altdorf

## 4 üzlethelyiség egyben Altdorfban, nagyon jó megtérülési lehetőségekkel

VP azonosító: 25269003



VÉTELÁR: 265.000 EUR

VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25269003	Vételár	265.000 EUR
Építés éve	1981	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely	Teljes terület	ca. 247 m <sup>2</sup>
		Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	22.05.2032	Végso energiafogyasztás	175.20 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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





VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



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)



## 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.

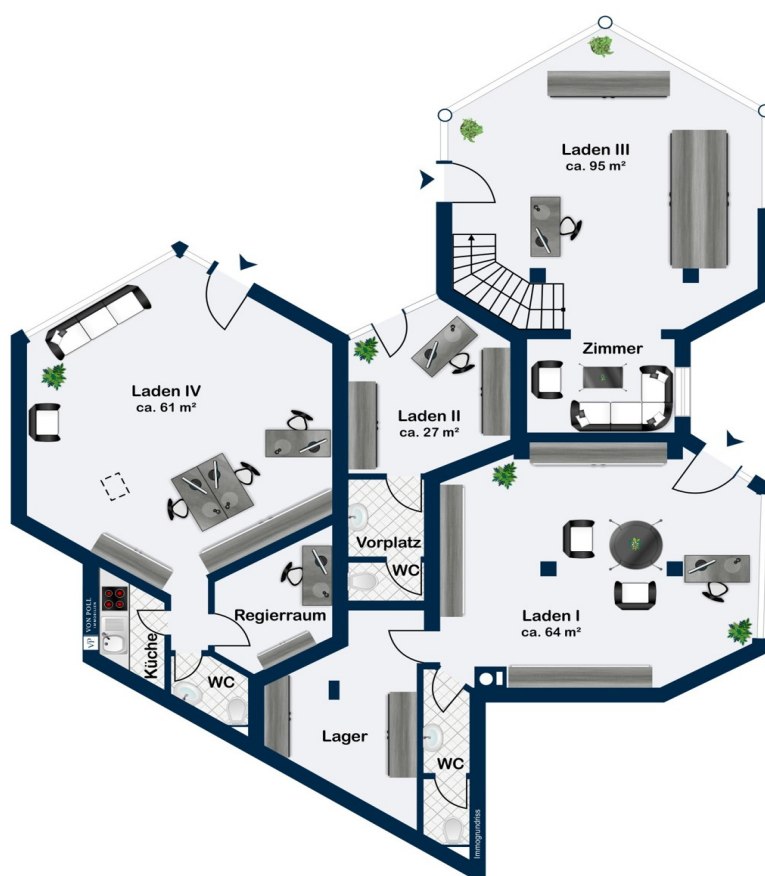
**T.: 09187 - 92 83 01 0**

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



VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf**

## Az első benyomás

Négy üzlethelyiség befektetésként vagy saját tulajdonú lakásként Altdorf kiváló infrastruktúrájában. Vegyes funkciójú épület földszintjén található. 1. egység: jelenleg autósiskola ad bérbe (kb. 64 m<sup>2</sup> hasznos alapterület). 2. egység: jelenleg fodrászat ad bérbe (kb. 27 m<sup>2</sup> hasznos alapterület). 3. egység: üres, korábban papírbolt (kb. 95 m<sup>2</sup>, ebből kb. 55 m<sup>2</sup> a földszinten + 40 m<sup>2</sup> az alagsorban). 4. egység: jelenleg zeneiskola ad bérbe (kb. 62 m<sup>2</sup> hasznos alapterület). Az ingatlan négy különálló üzlethelyiség között osztja meg a bérleti kockázatot, ami bizonyos fokú biztonságot nyújt. Az egységek sokfélesége lehetővé teszi a különböző kereskedők számára, hogy optimálisan bemutassák vállalkozásukat, és kihasználják a nagy forgalmú helyszínt. Az ingatlan stratégiai elhelyezkedése kiváló láthatóságot biztosít, ami felkelti a potenciális bérlők érdeklődését. A többi üzlet és szolgáltatás közelsége tovább fokozza a nagy ügyfélforgalmat, és élénk üzlethelyiséget biztosít. Összességében ezek az üzlethelyiségek ideális lehetőséget kínálnak sokoldalú kereskedelmi terület megszerzésére, amely rugalmas elrendezésének és kiváló elhelyezkedésének köszönhetően fenntartható értékteremtési potenciált kínál. Az érdeklődők időpontot egyeztethetnek, hogy saját szemükkel is megtekinthessék az ingatlanban rejlő lehetőségeket, mivel a jelenlegi foglaltság miatt csak néhány belső fotó áll rendelkezésre. Kérjük, használja az online portálon található kapcsolatfelvételi űrlapot (kérjük, feltétlenül adja meg telefonszámát), vagy vegye fel velünk a kapcsolatot telefonon.

VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

## Részletes felszereltség

- \* Gut vermietbare Ladengrößen
- \* 2-fach-isolierverglaste Aluminium-Isfenster  
teilweise fast bodentief an den Schaufensterfronten
- \* Ölzentralheizung
- \* Fliesen- und Laminatböden
- \* 4 Stellplätze im angrenzenden Stellplatzhof gehören  
als Sondernutzungsrecht zu den Ladeneinheiten
- \* bei normaler ortsüblicher Vermietung ist eine  
Bruttorendite von ca. 7,5 % möglich
- \* uvm. auf Anfrage



**VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25269003 - 90518 Altdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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