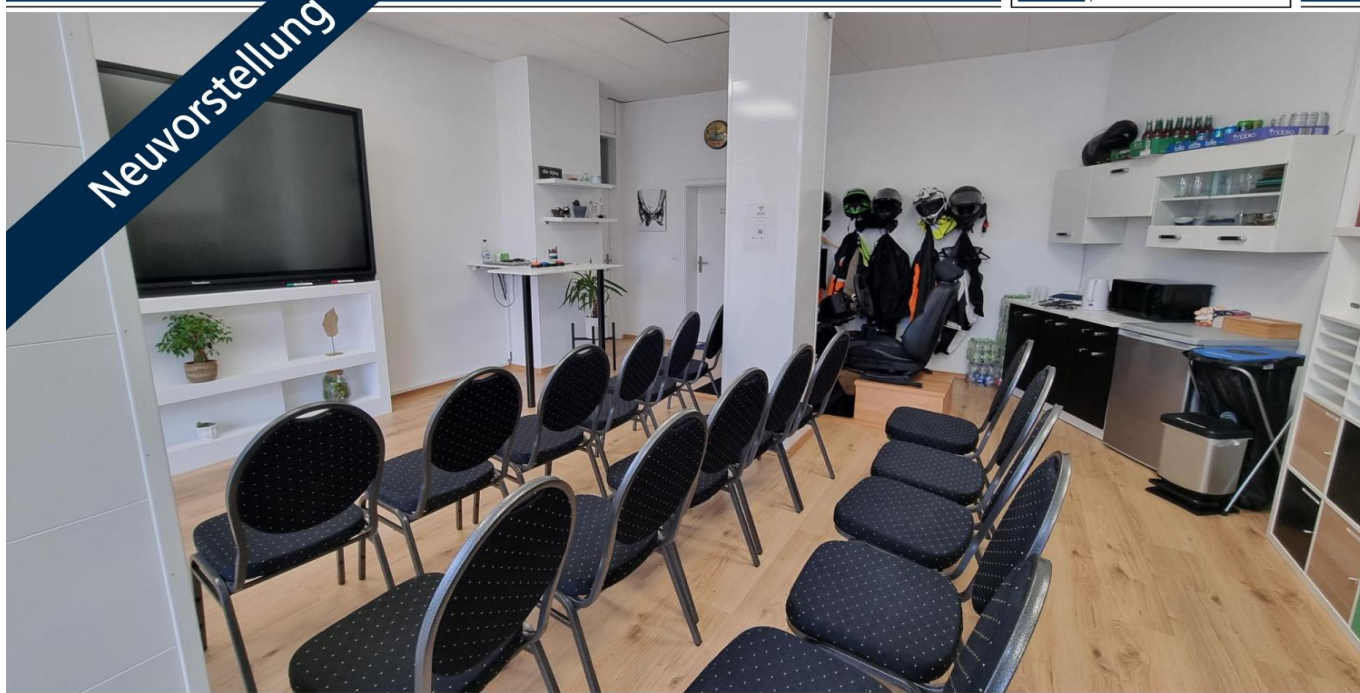


Altdorf

## Befektetőknek szóló üzlethelyiség top bérlovel (autósiskola) - nagyon jó hozamlehetőségek (7,8% bruttó)

VP azonosító: 25269003-2

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 98.000 EUR

VP azonosító: 25269003-2 - 90518 Altdorf

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

VP azonosító: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25269003-2	Vételár	98.000 EUR
Építés éve	1981	Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely		
		Teljes terület	ca. 64 m <sup>2</sup>
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhető terület	ca. 64 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25269003-2 - 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: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



### 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)



## 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





VP azonosító: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

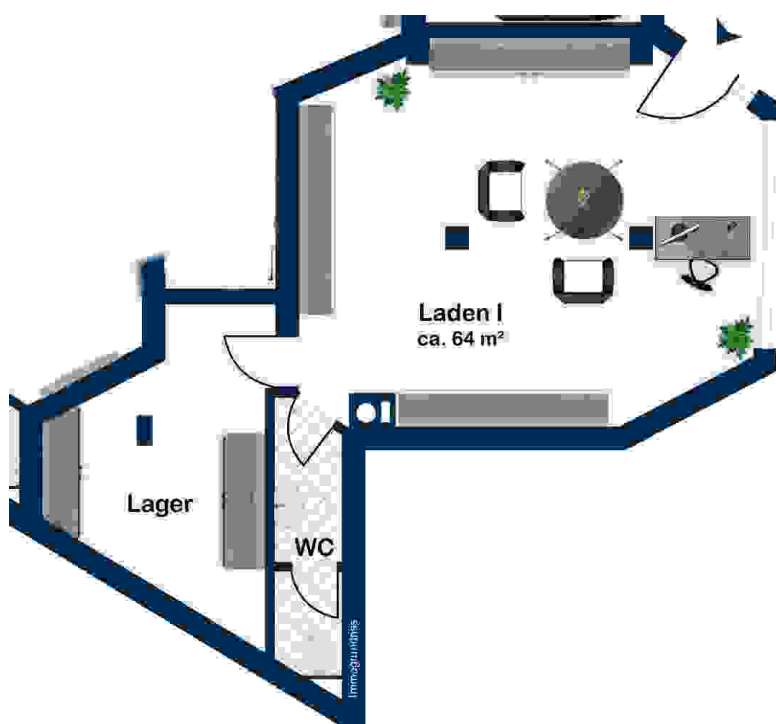
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

VP azonosító: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25269003-2 - 90518 Altdorf**

## Az első benyomás

Befektetésnek vagy saját tulajdonú üzlethelyiség jó altdorfi infrastruktúrával. Vegyes funkciójú épület földszintjén található. 1. egység: jelenleg egy autósiskola ad bérbe (kb. 64 m<sup>2</sup> hasznos terület) jelenlegi 484 eurós bérleti díjért, amely a helyi összehasonlító 640 eurós bérleti díjra emelhető. Az ingatlan hitelképes bérletnek adják bérbe. Az ingatlan stratégiai elhelyezkedésű és jó láthatóságot kínál, ami felkelti a potenciális bérlők érdeklődését, amennyiben új bérleti szerződésre van szükség. A többi üzlethez és intézményhez való közelség szintén elősegíti a magas ügyfélforgalmat, és élénk kiskereskedelmi környezetet biztosít. Összességében ez az üzlethelyiség ideális lehetőséget kínál sokoldalú üzlethelyiség megszerzésére, amely rugalmas elrendezésének és jó elhelyezkedésének köszönhetően fenntartható értékteremtési potenciált kínál. Az érdeklődők szívesen egyeztetnek időpontot a megtekintésre, hogy személyesen is felmérhessék az ingatlan lehetőségeit, mivel a jelenlegi bérleti szerződés 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: 25269003-2 - 90518 Altdorf

## Részletes felszereltség

- \* 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



**VP azonosító: 25269003-2 - 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: 25269003-2 - 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: 25269003-2 - 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)