

Altdorf

## 3 Ladeneinheiten en bloc in Altdorf mit sehr guten Renditemöglichkeiten

*Número da propriedade: 25269003*



**PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR**

Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25269003	Preço de compra	265.000 EUR
Ano de construção	1981	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Área total	ca. 221 m <sup>2</sup>
		Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	22.05.2032	Consumo final de energia	175.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981

Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## O imóvel



The logo for VP VON POLL FINANCE, featuring the letters 'VP' in a white box followed by the words 'VON POLL' and 'FINANCE' in a smaller font.

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

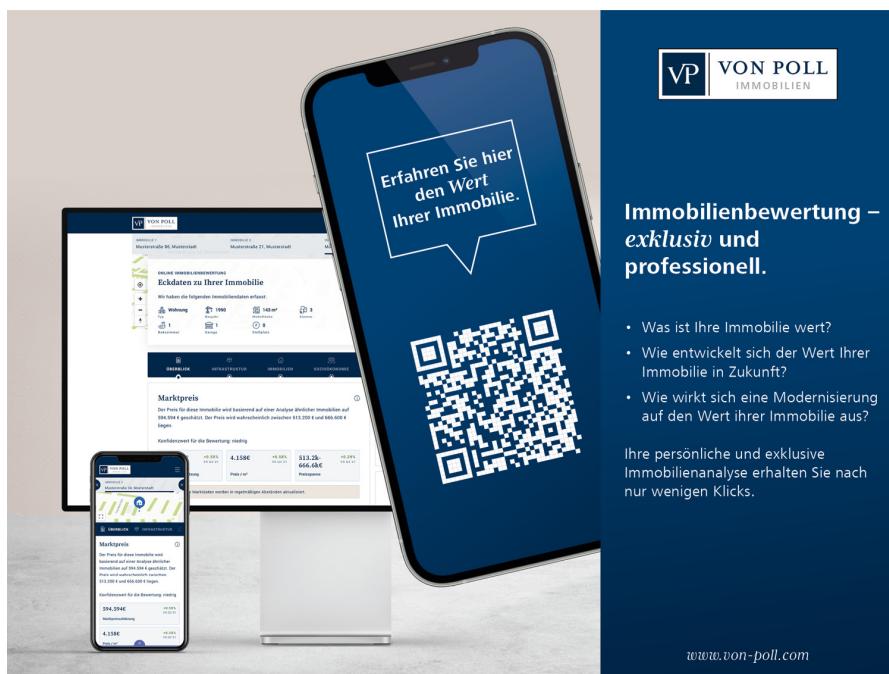
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

A photograph of a man and a woman standing outside a house. The man is wearing a dark sweater and the woman is wearing a patterned top and white pants. They are looking at each other and smiling. To the right of the image is a white box containing a QR code and the text 'Finanzierung berechnen'.

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

Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## O imóvel



**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.

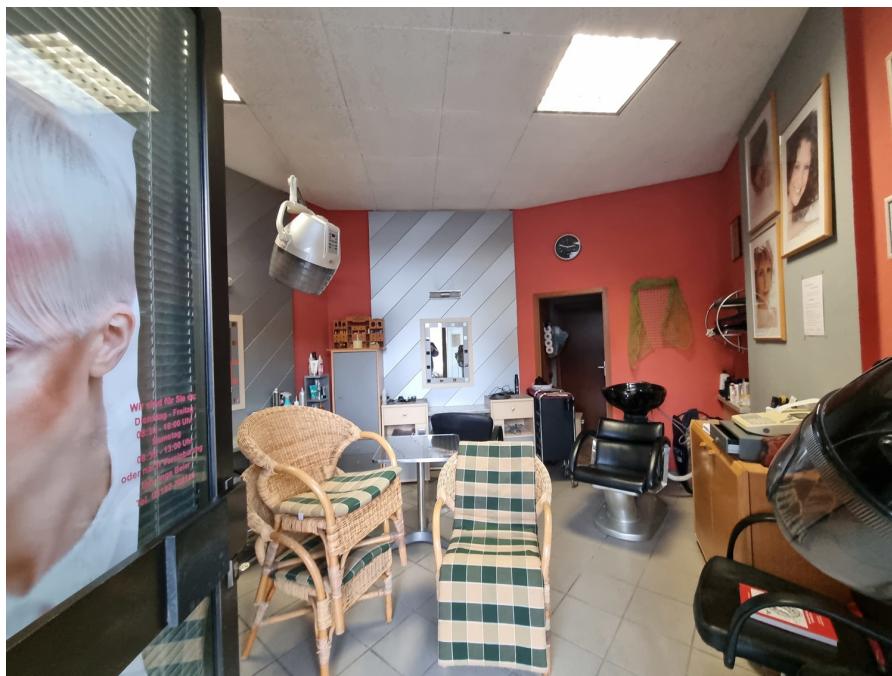
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

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

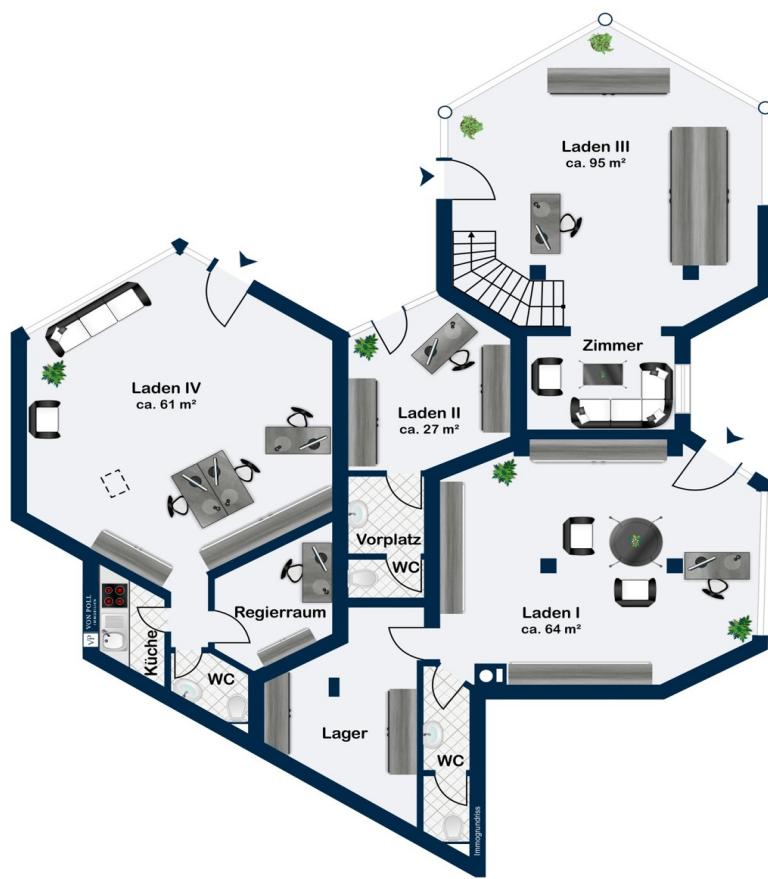
Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## Uma primeira impressão

3 Gewerbeeinheiten als Kapitalanlage bzw. Laden zum Eigennutzen in guter Altdorfer Infrastruktur im EG-Bereich eines Wohn- und Geschäftshauses.

Laden 1: derzeit vermietet an eine Fahrschule (ca. 64 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

Laden 2: Leerstand, ehemals Schreibwarenladen (ca. 95 m<sup>2</sup> davon ca. 55 EG +40 UG Nutzfläche)

Laden 3: derzeit vermietet an eine Musikschule (ca. 62 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

Die Immobilie verteilt das Vermietungsrisiko durch vier separate Ladeneinheiten, was eine gewisse Sicherheit in der Vermietung bietet. Die Vielfalt der Einheiten ermöglicht es verschiedenen Einzelhändlern, ihre Geschäfte optimal zu präsentieren und von der frequentierten Lage zu profitieren.

Die Lage der Immobilie ist strategisch günstig und bietet eine gute Sichtbarkeit, was das Interesse potenzieller Mieter wecken dürfte. Die Nähe zu anderen Geschäften und Einrichtungen fördert zudem eine hohe Kundenfrequenz und sorgt für eine lebendige Handelsumgebung.

Insgesamt stellen diese Ladengeschäfte eine ideale Möglichkeit dar, eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche zu erwerben, die aufgrund ihrer flexiblen Flächengestaltung und guten Lage nachhaltige Wertschöpfungspotenziale bietet.

Interessenten, die an einer Besichtigung interessiert sind, können gerne einen Termin vereinbaren, um sich persönlich von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen da aufgrund der Vermietung nur wenige Innenfotos vorliegen. Bitte nutzen Sie dazu das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## Detalhes do equipamento

- \* Gut vermietbare Ladengrößen
- \* 2-fach-isolierverglaste Aluminium-Isofenster teilweise fast bodentief an den Schaufensterfronten
- \* Ölzentralheizung
- \* Fliesen- und Laminatböden
- \* 3 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

Número da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## Outras informações

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 da propriedade: 25269003 - 90518 Altdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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