Altdorf

4 Ladeneinheiten en bloc in Altdorf mit sehr guten Renditemöglichkeiten

??????? ????????: 25269003

???? ??????: 298.000 EUR

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25269003
???? ??????????	1981
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	298.000 EUR
????? ????????	????????? ???????? ???????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????	ca. 247 m²
??????? ??????????	??????

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

?????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.05.2032

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	175.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1981

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

?? ???????

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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/nuernberger-land

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

?? ???????

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

??? ????? ????????

4 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 m² Nutzfläche)
Laden 2: derzeit vermietet an einen Friseur (ca. 27 m² Nutzfläche)
Laden 3: Leerstand, ehemals Schreibwarenladen (ca. 95 m² davon ca. 55 EG +40 UG Nutzfläche)
Laden 4: derzeit vermietet an eine Musikschule (ca. 62 m² 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.

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

????????????? ??? ???????

* Gut vermietbare Ladengrößen
* 2-fach-isolierverglaste Aluminium-Isofenster
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

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.5.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 175.20 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25269003 - 90518 Altdorf

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com