



## 90518 Altdorf b.Nürnberg

Laden, Büro, Schulung - Vielseitige Gewerbeeinheit im Herzen von Altdorf bei Nürnberg



**102.000 €**

Kaufpreis

**44 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**44 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**1**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann**

**Ihr Ansprechpartner**

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

[immobilien@raiba-burgthann.de](mailto:immobilien@raiba-burgthann.de)

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 44 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche   | 44 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche | 44 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 1                 |

### Energieausweis

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Art                       | Verbrauch     |
| Ausstelldatum             | 11.09.2017    |
| gültig bis                | 10.09.2027    |
| Baujahr (Haus)            | 1900          |
| Wertklasse                | F             |
| Gebäudeart                | Nichtwohngebä |
| Energieverbrauchskennwert | 195.8         |
| Primär-Energieträger      | Erdgas        |

### Preise & Kosten

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Kaufpreis                           | 102.000 €     |
| Kaufpreis / qm                      | 2.318,18 €    |
| Aussen-Courtage                     | 3,570 %       |
| Kautionsstext                       | Kautionsstext |
| user_defined_simplefield.nicht_uuml | 69            |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1900 |
|---------|------|



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Gas ✓



## Beschreibung

Im Zentrum von Altdorf bei Nürnberg bieten wir Ihnen eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1900. Die ca. 44 m<sup>2</sup> große Einheit besticht durch ihre zentrale Lage, die großzügige Fensterfront sowie durch ihre flexible Nutzungsmöglichkeit ideal für Einzelhandel, Büro, Praxis oder Schulungsräume.

Das Objekt wurde modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die großen Schaufenster sorgen nicht nur für optimale Sichtbarkeit, sondern auch für lichtdurchflutete Räume mit freundlicher Atmosphäre.

Ausstattung im Überblick

Fläche: ca. 44 m<sup>2</sup>

Nutzung: Büro, Laden, Schulungsraum

Lage: Erdgeschoss, zentral in Altdorf

Fensterfront: Großzügig, ideal für Werbung & Licht

Sanitär: Separate Toilette vorhanden

Teeküche: Kleine, praktische Kochnische integriert

Heizung: Moderne Gastherme (2024)

Bezugsfrei: Kurzfristig verfügbar

Lage Top Zentrums Lage in Altdorf bei Nürnberg

Diese Gewerbeeinheit befindet sich in 1A-Lage mitten im Herzen von Altdorf. Fußläufig erreichbar sind zahlreiche Cafés, Geschäfte, Behörden und der öffentliche Nahverkehr. Durch die hervorragende Anbindung und die zentrale Position eignet sich das Objekt sowohl für den täglichen Publikumsverkehr als auch für ruhige Bürotätigkeiten.

Für Kapitalanleger & Eigennutzer

Ob zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage: Dieses Objekt überzeugt durch seine attraktive Lage, den soliden Mietpreis und das hohe Entwicklungspotenzial. Eine monatliche Kaltmiete von ca. 500 EUR ist realistisch und gut erzielbar – entsprechend ergibt sich eine attraktive Rendite.

Merkmale - Details:

- Fläche ca. 44 m<sup>2</sup>
- Baujahr ca. 1900 (renoviert)
- Zustand: Gepflegt, modernisiert
- Heizung: Gas (neu 2024)
- Nutzung: Gewerbe: Laden, Büro, Schulung
- Mietpotenzial ca. 500 EUR Kaltmiete / Monat
- Verfügbarkeit kurzfristig bezugsfrei

Fazit

Top Lage Top Preis Top Potenzial!



Ob als renditestarke Kapitalanlage oder zur Eigennutzung: Diese charmante Einheit bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten in bester Innenstadtlage von Altdorf bei Nürnberg.

Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort.

Jetzt investieren bevor es jemand anderes tut!d anderes tut!

## Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in absoluter Zentrums Lage von Altdorf bei Nürnberg, nur wenige Schritte vom historischen Marktplatz entfernt. Altdorf ist eine lebendige Stadt mit rund 16.000 Einwohnern und zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, wirtschaftliche Stabilität und Nähe zur Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen aus.

Was diese Lage für Gewerbe besonders attraktiv macht:

- Hohe Sichtbarkeit & Laufkundschaft:

Durch die zentrale Erdgeschosslage mit großer Fensterfront profitieren Sie von regelmäßigem Fußgängerverkehr ideal für Ladengeschäfte oder Dienstleister mit Kundenverkehr.

- Sehr gute Erreichbarkeit:

Altdorf ist über die Autobahn A6 (Anschlussstelle Altdorf/Leinburg) optimal angebunden. Die S-Bahnlinie S2 verbindet Altdorf im 20-Minuten-Takt direkt mit Nürnberg Hbf (ca. 25 Minuten Fahrzeit). Die Haltestelle Altdorf West ist fußläufig erreichbar.

- Zentrale Infrastruktur vor Ort:

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Cafés, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken und öffentliche Einrichtungen alles, was Gewerbetreibende und Kunden benötigen.

- Dynamisches Umfeld:

Altdorf entwickelt sich stetig weiter durch städtische Investitionen, Sanierungen im Stadtkern und ein wachsendes Dienstleistungs- und Bildungsangebot. Die Nähe zur Technischen Hochschule Nürnberg (Außenstelle) bringt zusätzliches Potenzial für Büros, Schulungsräume oder Start-ups.

- Parkmöglichkeiten & Nahversorgung:

Öffentliche Parkplätze befinden sich in direkter Umgebung. Für Kunden, Besucher oder Mitarbeiter ist die Anfahrt somit unkompliziert.

Fazit zur Lage:

Die Kombination aus zentraler Sichtbarkeit, starker Infrastruktur und der Nähe zur Metropolregion Nürnberg macht diese Gewerbeeinheit zu einer hervorragenden Investition sei es zur Eigennutzung oder zur Vermietung.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.



Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).



Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 



















