



90518 Altdorf

3-Familienhaus in zentraler Lage von Altdorf



730.000 €

Kaufpreis

71 m²

Wohnfläche

113 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer

 Sparkasse
Nürnberg

Makleraktivität erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Vicky Rothmund

Tel.: 0911 230-3242

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71 m ²
Gesamtfläche	222 m ²
Grundstücksfläche	113 m ²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
vermietbare Fläche	222
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	730.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
X-fache	25,89
Nettorendite	3,86 %
Mieteinnahmen ist	28.200 €
Mieteinnahmen soll	28.200 €

**Energieausweis**

Art	Bedarf
Ausstelltdatum	29.01.2026
gültig bis	28.01.2036
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	172,00
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1971
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Heizungsart

Zentralheizung

**Befeuerung**

Gas ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil

Dachform

Satteldach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Wohnhaus bis 8 Einheiten

Das Objekt wird selbst verwaltet, es gibt aktuell keine Hausverwaltung.



Beschreibung

Das 3-Familienhaus in guter Lage von Altdorf besteht aus einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie einer Büroeinheit im 1. Obergeschoss und einer Wohnung im Dachgeschoss. Ein Spitzboden kann von der Büroeinheit als Archiv genutzt werden.

Das 1. Obergeschoss ist aktuell als Büro vermietet, der Mietvertrag endet zeitnah, sodass die Einheit danach als Büro oder Wohnung vermietet wird.

Das Gebäude aus dem Baujahr 1971 wurde fortlaufend gepflegt. Die Fenster wurden erneuert, ebenso die Heizungsanlage, Badezimmer DG, Eingangsbereich mit Videosprechanlage, Heizkörper sowie die Dämmung der Dachschrägen und dem Boden. Die Nettomiete beläuft sich auf aktuell 28.200 Euro im Jahr.

Folgende Wohn-/Nutzflächen sind in dem Gebäude vorhanden:

EG: ca. 72 m²

Keller: ca. 47 m²

1. OG: ca. 79 m²

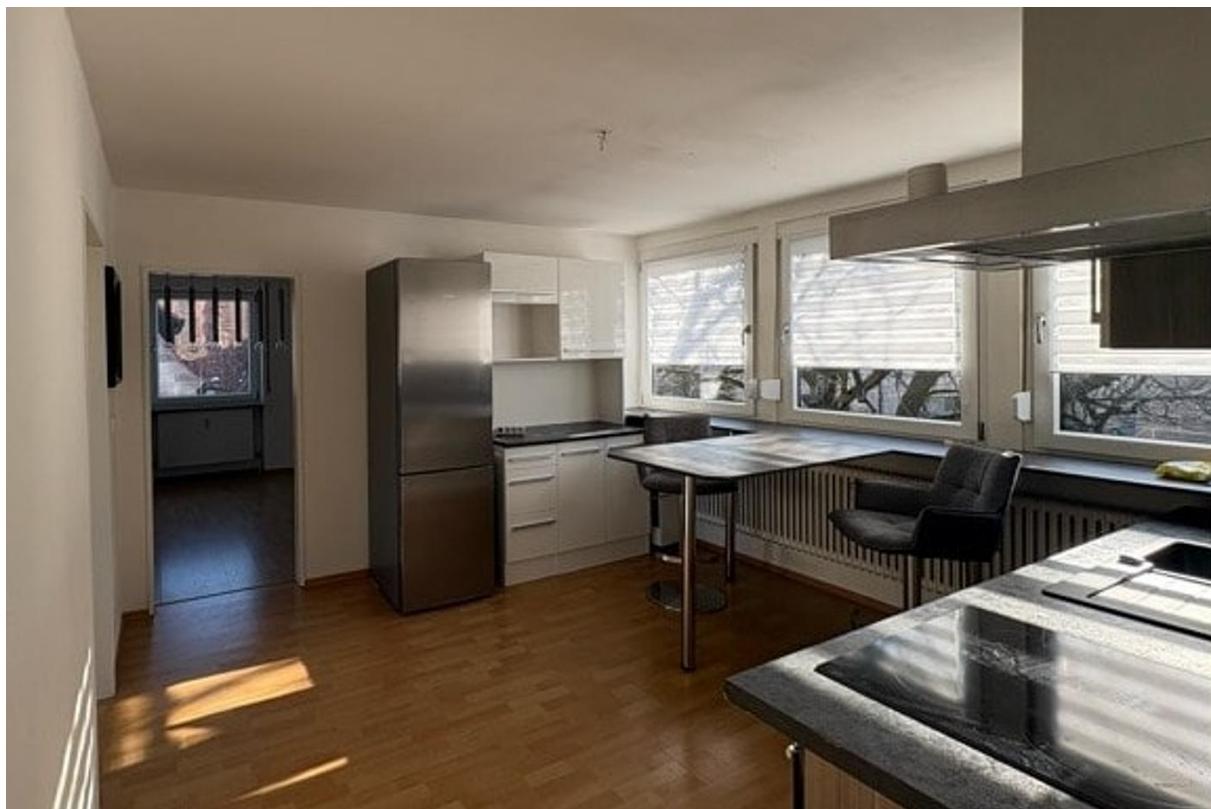
DG: ca. 71 m²

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung oder vereinbaren direkt einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Lage

Altdorf ist eine liebenswerte Kleinstadt, ca. 25 km südöstlich von Nürnberg. Über die Autobahnen A3 und A6 sowie über zwei S-Bahn-Haltestellen sind Sie in kurzer Zeit in Nürnberg's Innenstadt. Obwohl Altdorf umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet, über diverse Bildungseinrichtungen verfügt und ein großes Angebot für Sport- und Freizeitaktivitäten bereithält, sind Sie ebenso schnell zu einem Kleinstadtbummel in Feucht oder Neumarkt. Medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten und dem Kreiskrankenhaus gewährleistet.









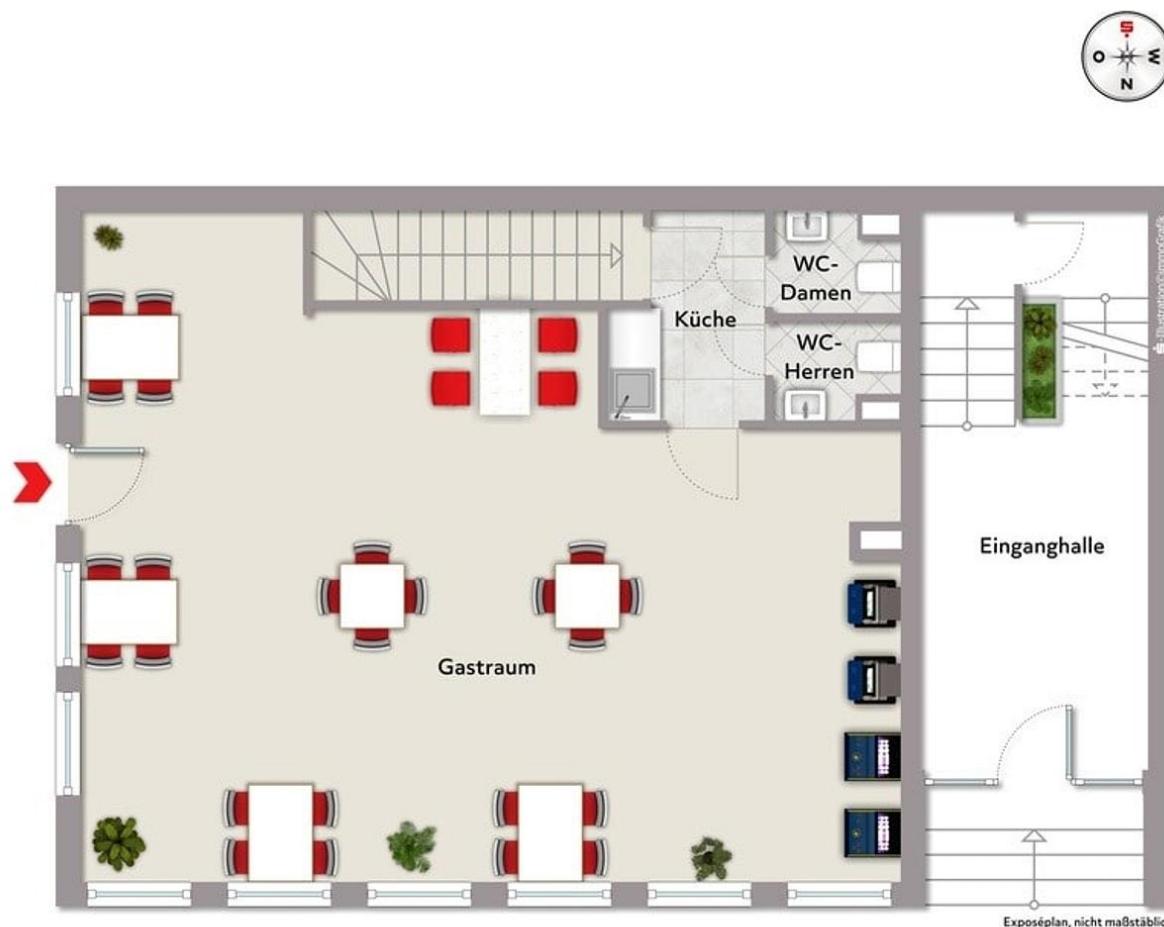


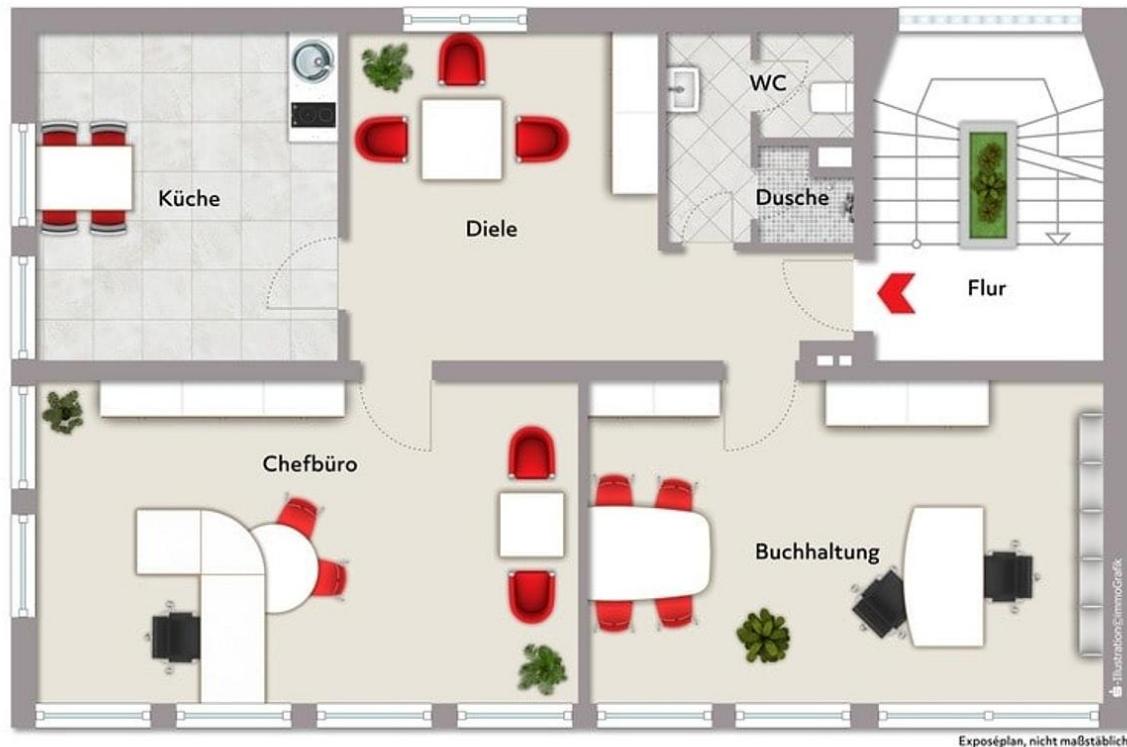






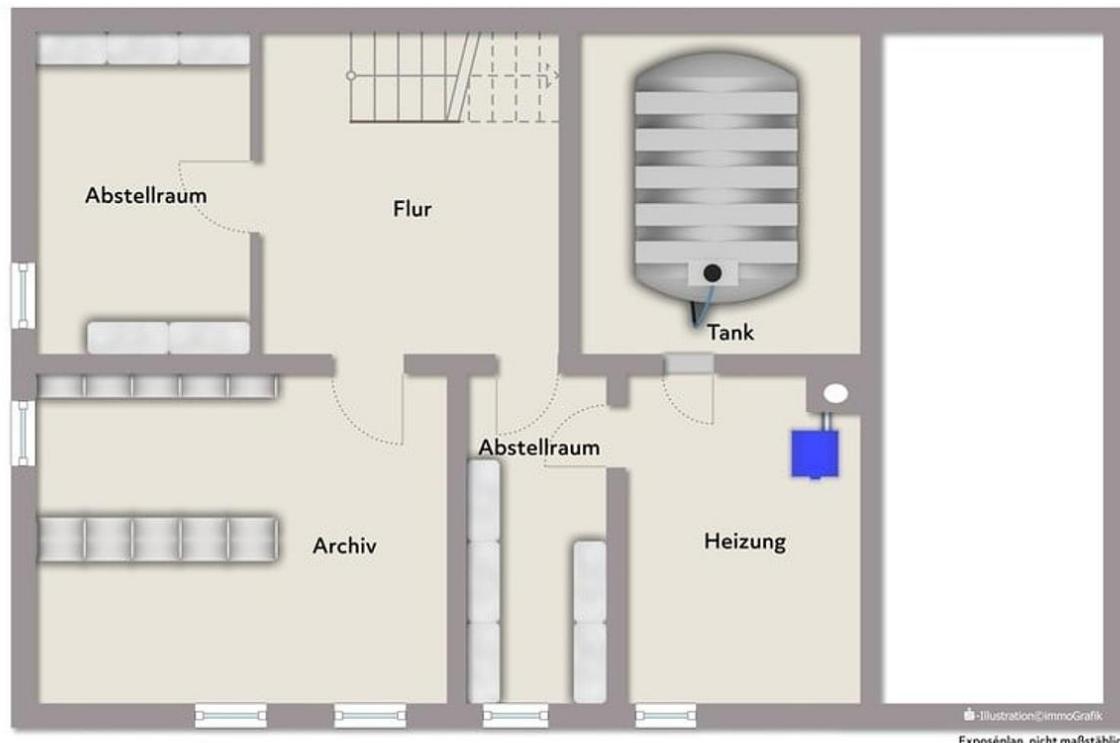








Exposéplan, nicht maßstäblich





Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.



 Sparkasse
Nürnberg