



## 90518 Altdorf b.Nürnberg

# Gewerberaum in Altdorf bei Nürnberg - Direkt am Marktplatz



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.

**199.000 €**

Kaufpreis

**78 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**78 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**4**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann**

### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66  
sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	78 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	78 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	14.09.2022
gültig bis	13.09.2032
Baujahr (Haus)	1980
Endenergiebedarf	163.7
Primär-Energieträger	Heizöl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Nichtwohngebä

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Kaufpreis / qm	2.551,28 €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext

### Zustand

Baujahr	1980
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Öl



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertig renovierter Gewerberaum in bester Lage, direkt am Marktplatz in Altdorf bei Nürnberg. Der Raum eignet sich ideal für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten wie einen Laden, ein Café, ein Kosmetikstudio, ein Büro oder ähnliches.

Mit insgesamt 78 m<sup>2</sup> Fläche, verteilt auf mehrere gut geschnittene Räume, bietet der Gewerberaum vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Küchenanschluss ist vorhanden, sodass die Räumlichkeiten auch für gastronomische oder andere bedarfsorientierte Nutzungen optimal vorbereitet sind. Die Innenräume wurden 2022 komplett neu renoviert und erstrahlen in modernem Glanz: Neue Böden und vollständig sanierte Sanitärbereiche mit zwei getrennten Toiletten bieten höchsten Komfort und eine einladende Atmosphäre.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten 3-Parteienhaus, wobei der Gewerberaum im Erdgeschoss liegt. Die beiden oberen Etagen sind mit Wohnungen belegt, was eine gute Mischung aus gewerblichem und privatem Umfeld schafft.

Die Ölheizung des Gebäudes wurde 2001 installiert und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Das Gebäude wurde 1980 errichtet und bietet eine solide Grundlage für Ihre unternehmerischen Vorhaben.

Highlights:

- Direkt am Marktplatz in Altdorf bei Nürnberg
- 78 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, flexibel nutzbar
- Komplett renoviert (2022): neue Böden, neue Sanitäranlagen
- Küchenanschluss vorhanden
- Zwei separate Toiletten
- In einem 3-Parteienhaus
- Ölzentralheizung von 2001
- Top-Lage für ein breites Spektrum an Geschäftsmodellen

Profitieren Sie von der hervorragenden Lage und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeit! Ideal für Unternehmer, die eine zentrale und gut erreichbare Location suchen.

## Lage

Der Gewerberaum befindet sich in zentraler und historischer Lage in Altdorf bei Nürnberg, direkt am malerischen Marktplatz der Stadt. Altdorf ist bekannt für seine charmante Altstadt mit historischen Gebäuden und einer lebendigen Atmosphäre, die durch eine Mischung aus traditionellem Flair und modernen Einrichtungen geprägt ist.

Die Lage am Marktplatz sorgt für eine hohe Sichtbarkeit und Fußgängerfrequenz, was besonders für Einzelhändler, Cafés oder Dienstleister von Vorteil ist. Der Marktplatz bildet das Herz von Altdorf und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Parkmöglichkeiten in der Nähe. Darüber hinaus profitieren Mieter oder Käufer von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit sowohl für die Bewohner der Stadt als auch für Besucher aus der Umgebung und der Metropolregion Nürnberg.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus: Geschäfte, Restaurants, Cafés und Banken sind in unmittelbarer Nähe, was den Standort für zahlreiche Geschäftsarten attraktiv macht. Auch kulturelle und historische Sehenswürdigkeiten sowie Grünflächen sorgen für eine angenehme und inspirierende Umgebung.



Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Nähe zur Autobahn A6 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Nürnberg und in andere Städte der Region, während auch der öffentliche Nahverkehr gut ausgebaut ist.

Fazit: Der Gewerberaum bietet eine optimale Lage im Herzen von Altdorf bei Nürnberg perfekt für Geschäftsinhaber, die eine zentrale, gut frequentierte Lage mit historischer Bedeutung und hervorragender Anbindung suchen.

## **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)



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**  
Morgen kann kommen.  
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 





















