

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Atractiva propiedad comercial con opciones de uso versátiles y un ambiente encantador.

*Objektnummer: 24248095*



**KAUFPREIS: 680.000 EUR • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 1.640 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24248095
Zimmer	17
Baujahr	1999
Stellplatz	10 x Freiplatz, 4 x Tiefgarage

Kaufpreis	680.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Gesamtfläche	ca. 760 m <sup>2</sup>
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 760 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 760 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	05.07.2033	Endenergieverbrauch	128.00 kWh/m²a
Befeuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1998



Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Ein erster Eindruck

Este excepcional inmueble comercial en el polígono industrial de Nördlingen albergaba anteriormente una clínica veterinaria con apartamentos privados. El moderno edificio, con su impresionante cubierta abovedada, ofrece una gran variedad de usos, por lo que es ideal para oficinas compartidas, despachos fiscales y legales, agencias de empleo y mucho más. La planta baja, de aproximadamente 380 m<sup>2</sup>, alberga actualmente una clínica veterinaria totalmente equipada con una tienda integrada de artículos para mascotas y amplias salas de descanso para el personal. Esta zona está en gran parte alicatada y ofrece un agradable ambiente de trabajo gracias a sus altos techos. Además, cuenta con dos entradas que facilitan la subdivisión del espacio. La planta superior alberga un elegante y amplio apartamento para el médico (un dúplex de aproximadamente 175 m<sup>2</sup>) y un apartamento más pequeño de aproximadamente 49 m<sup>2</sup>. Ambos apartamentos cuentan con atractivas galerías y techos altos que crean un ambiente acogedor. Se accede a los apartamentos a través de entradas externas independientes y ofrecen un alto nivel de confort. En la planta superior también se encuentra un espacio de oficina adicional con entrada independiente. Esta zona se encuentra actualmente sin desarrollar y ofrece aproximadamente 127 m<sup>2</sup> de espacio. Se puede planificar e implementar según sus necesidades, ya sea como espacio adicional para oficinas o como apartamento. Esta propiedad incluye lo que se conoce como apartamentos para gerentes. Un apartamento para gerentes es una residencia construida en un terreno comercial o en conexión directa con una empresa comercial, destinada exclusivamente al gerente y su familia. La propiedad también ofrece un garaje subterráneo con espacio para hasta cuatro coches, así como varias plazas de aparcamiento exterior; hay un total de diez plazas disponibles. El garaje subterráneo tiene una superficie útil de aproximadamente 131,25 m<sup>2</sup>. La propiedad total mide aproximadamente 1640 m<sup>2</sup> y ofrece un gran potencial para aparcamiento adicional. Se puede adquirir por separado una parcela adyacente de aproximadamente 1573 m<sup>2</sup> si se planean nuevas construcciones. El edificio existente está equipado con modernas ventanas de madera y aluminio y cuenta con aislamiento térmico completo, lo que garantiza la eficiencia energética. Un sistema de calefacción central de gas, con suelo radiante en la planta baja, garantiza una agradable calidez. El interior cuenta con suelos de alta calidad, como baldosas y parquet de madera noble, escaleras de madera y acero, y dos cocinas equipadas. La espaciosa e impresionante entrada en la planta baja cuenta con una mampara de cristal en la sala de espera y una gran mampara de cristal que da acceso a la galería en la planta superior. La propiedad está disponible de inmediato y ofrece una amplia gama de usos potenciales. Esta propiedad representa una oportunidad única para adquirir un espacio versátil en una ubicación atractiva. Ya sea



como consultorio médico o como oficina, opcionalmente con uso residencial, las posibilidades son infinitas. Debido a su disponibilidad actual, es posible su ocupación inmediata, lo que le permitirá implementar sus planes de inmediato. Aproveche esta oportunidad y programe una visita hoy mismo para experimentar las ventajas de esta propiedad única de primera mano.

Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Ausstattung und Details

- + Grundstücksgröße ca. 1.640 m<sup>2</sup>
- + weiteres direkt angrenzendes Grundstück mit ca. 1.573 m<sup>2</sup> zusätzlich erwerbbar
- + insgesamt ca. 760 m<sup>2</sup> Praxis-/Büro-/Wohn-/Nutzfläche im EG, OG und DG (davon momentan ausgebaut ca. 613,17 m<sup>2</sup> - als Praxis: ca. 379,09 m<sup>2</sup>, als Wohnungen: ca. 174,55 m<sup>2</sup> + ca. 59,53 m<sup>2</sup>)
- + Tiefgarage für bis zu vier Pkw - insgesamt ca. 131,25 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + zwei Betriebsleiterwohnungen (Maisonette mit Galerie) im Gebäude mit separaten Außenzugängen
- + Fußbodenheizung im EG (Praxis) und 1. OG (große Maisonettewohnung) / Gas-Zentralheizung
- + repräsentativer großzügiger Eingangsbereich im EG
- + Bodenbeläge: Fliesen in der Praxis, Kirschholz-Parkett und Fliesen in den Wohnungen
- + Holz-/Stahltreppen
- + Vollwärmeschutz
- + Holz/Alufenster
- + luftige Raumhöhen in der Praxis und in den Wohnungen
- + beeindruckendes Tonnendach
- + Sofortbezug/Leerstand
- + attraktiver Eingangsbereich mit Glaswand im Wartebereich
- + Glaswand zur Galerie im OG
- + 2 Einbauküchen
- + Bad mit Wanne und begehbare Dusche, 2x Duschbad, div. WCs in den Praxis- und Sozialräumen
- + zehn Außenstellplätze



Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Alles zum Standort

Zwischen Schwäbischer und Fränkischer Alb, nur wenige Kilometer nördlich der Donau liegt das Ries mit einem Durchmesser von annähernd 22 Kilometern. Vor etwa 14,8 Millionen Jahren schlug hier ein Meteorit dieses riesige Loch in die Alblandschaft. Der entstandene „Rieskrater“ ist nicht nur für Touristen eine Attraktion. Heute leben hier im Landkreis Donau-Ries gut 133.000 Einwohner. Der Wirtschaftsstandort wird durch einen starken Mittelstand geprägt. Ein gesunder Branchenmix sorgt für eine stabile Wirtschaftsstruktur. Dass es sich hier ausgezeichnet arbeiten und leben lässt, wird immer wieder bei verschiedenen Studien und Rankings bestätigt, unter anderem jeweils Platz 3 bei der Lebensqualität und kommunalen Investitionen, Platz 10 beim Wirtschaftsranking von Focus Money.

Als nördlichster bayerischer Landkreis im Regierungsbezirk Schwaben verfügt er mit den Bundesstraßen B 2, B 16 und B 25 über eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A 9, A 7 und A 8. Zudem bestehen gute Zugverbindungen nach Augsburg, München und Nürnberg.

Das Objekt befindet sich in einem Gewerbegebiet der Stadt Nördlingen, die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind in der gut 20.000 Einwohner zählenden Großen Kreisstadt ansässig. Nördlingen ist bekannt für seine historische Altstadt und bietet eine hohe Lebensqualität. Das Gewerbegebiet selbst ist optimal erschlossen und bietet eine ideale Lage für geschäftliche Aktivitäten.

**Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



Objektnummer: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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