

Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

# Etablierte Praxis- und Bürofläche in exponierter sichtbarer Lage mit bis zu 8 Stellplätzen

Objektnummer: 21248087



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

• MIETPREIS 2.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 0 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9

Objektnummer: - 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	21248087	Büro/Praxen	Praxisfläche
Dachform	Walmdach	Provision	Mieterprovision beträgt das 2-fache der mtl. Nettokaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	9		
Baujahr	1709		
Stellplatz	8 x Freiplatz, 25 EUR (Miete)	Gesamtfläche	ca. 320 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	nach Vereinbarung
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

---

Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie





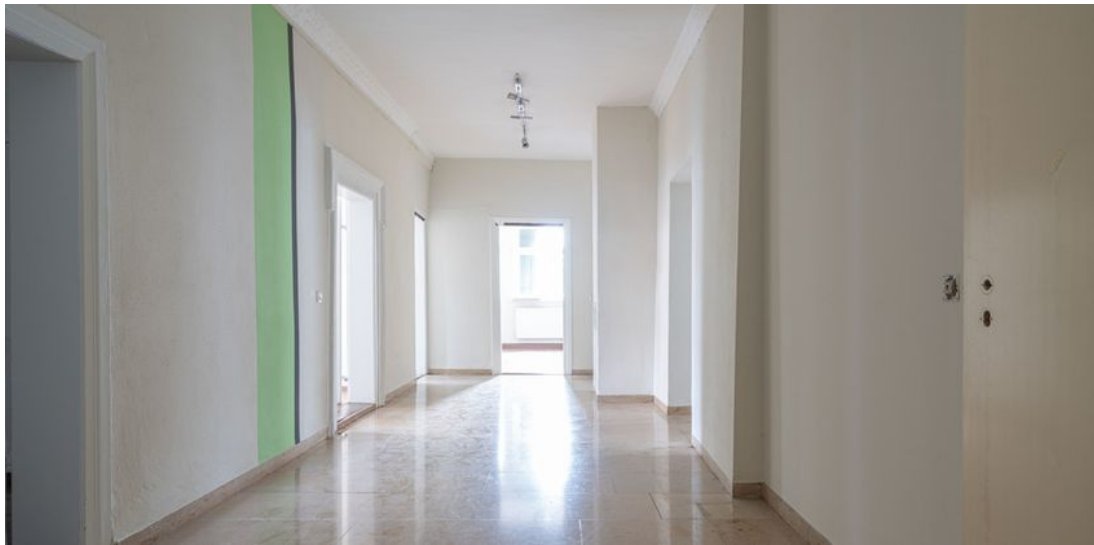
Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



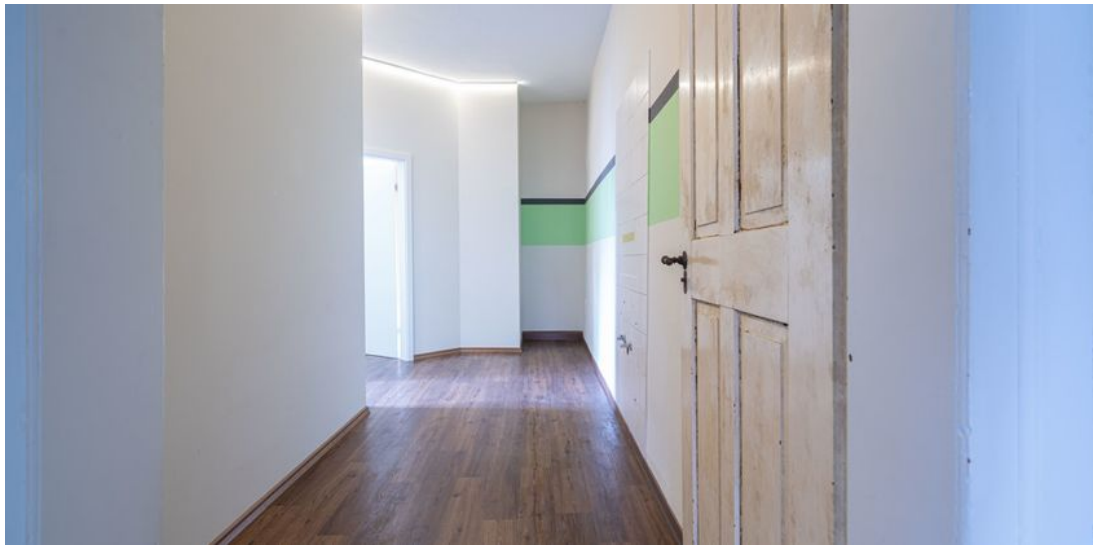
Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie

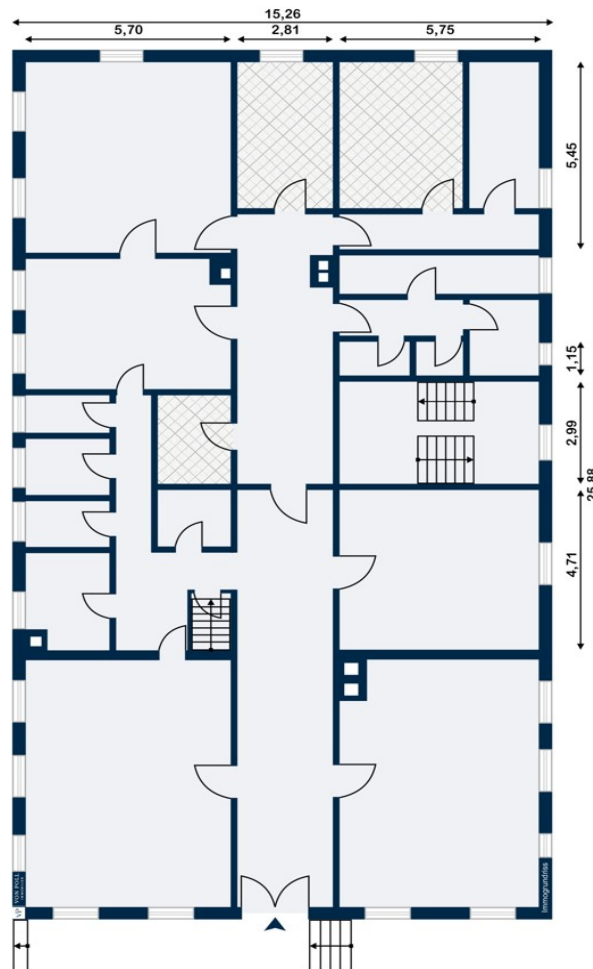


Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus dem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Ein erster Eindruck

In top frequentierter Lage zwischen Nördlingen und Reimlingen befindet sich diese gut etablierte ehemalige physiotherapeutische Praxis nicht weit vom Stiftungs Krankenhaus Nördlingen und der Nördlinger Altstadt entfernt. Mit herrschaftlichen Räumlichkeiten, hohem Bekanntheitsgrad sowie einem gepflegtem Zustand, steht der Eröffnung Ihres Gewerbes in Nördlingen nichts mehr entgegen. Die seit Anfang der 1990er Jahre durchgehend von dem selben Mieter eröffnete und erfolgreich geführte Praxis ist nun freistehend und steht Ihnen - entsprechend des gewünschten Zustand bei Mietbeginn - ab sofort zur Verfügung. Die Praxis/ Büroräume befinden sich komplett im Erdgeschoss eines dreistöckigen Wohn- und Geschäftshauses. Durch die vielen großen Fenster in den ehemaligen Behandlungsräumen sind diese taghell und sehr einladend. Die große ehemalige Praxis mit 9 Behandlungsräumen und diversen Nebenräumen, bietet viel Platz für Ihre Patienten oder Kunden. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 8 Stellplätze die von der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, je nach gewünschter Anzahl für 25,-€ zusätzlich pro Stück monatlich angemietet werden können. Zu den eigenen Parkmöglichkeiten gibt es noch weitere Parkmöglichkeiten auf einem großen öffentlichen Parkplatz in der direkten Nähe zur Immobilie. Der Standort punktet zusätzlich durch die nahe gelegenen Bushaltestellen. So ist Ihre zukünftige Gewerbe bequem für Jung und Alt zu erreichen. Auch können ggf. eintretende Wartezeit für Kunden, Patienten oder Angehörige durch eine Shoppingtour leicht überbrückt werden, da die Nördlinger Altstadt mit Ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einem großen Kulturangebot in unmittelbarer Umgebung liegt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ihre Ansprechpartnerin für Vermietungen (Stephanie Schlaak - Tel. 09081 604267-23) freut sich auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Für die Mieterauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitäts- sowie Gehaltsnachweis. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen, einen Rückruf tätigen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben

Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Alles zum Standort

Im Landkreis Donau-Ries leben 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. Die Praxis hat ihren Standort in Nördlingen, die 20.000 Einwohner große Kreisstadt zählt zu den Kaufkraft stärksten im Landkreis Donau-Ries, dies wird begünstigt durch die niedrige Arbeitslosenquote. In der Stadt sind Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium vorhanden.

Objektnummer: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines GEWERBERAUM-MIETVERTRAGS die im Text angegebene Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines PRIVAT-MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 21248087 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Judith Ernst**

---

**Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen**  
**E-Mail: donau-ries@von-poll.com**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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