

Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

# Bezauberndes Atelier/Büro/Praxis in herrschaftlichem Haus in ruhiger Lage

Objektnummer: 22248025



• MIETPREIS 1.049 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 0 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: - 22248025 - 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 : 22248025 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Auf einen Blick

|               |                                  |                          |  |
|---------------|----------------------------------|--------------------------|--|
| Objektnummer  | 22248025                         | Büro/Praxen              | Loft Atelier   |
| Dachform      | Krüppelwalmdach                  | Provision                | Mieterprovision<br>beträgt das 2-fache<br>der mtl.<br>Nettokaltmiete zzgl.<br>gesetzlicher MwSt. |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                |                          |  |
| Zimmer        | 3                                |                          |  |
| Baujahr       | 1823                             |                          |  |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 30 EUR<br>(Miete) | Gesamtfläche             | ca. 131 m <sup>2</sup>   |
|               |                                  | Zustand der<br>Immobilie | vollständig renoviert  |
|               |                                  | Bauweise                 | Massiv   |
|               |                                  | Ausstattung              | Einbauküche  |

Objektnummer: 22248025 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                  |                       |
|----------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis   | <b>Bedarfsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>PELLET</b>          | Endenergiebedarf | <b>226.10 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>11.05.2032</b>      |                  |                       |
| Befuerung                  | <b>Pelletheizung</b>   |                  |                       |

Objektnummer: 22248025 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22248025 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22248025 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22248025 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie

|             |           |                         |                     |       |       |                |
|-------------|-----------|-------------------------|---------------------|-------|-------|----------------|
| <b>BÜRO</b> | <b>EG</b> | <b>Büro</b>             | Büro                | 14,80 | 14,80 | m <sup>2</sup> |
|             | <b>OG</b> |                         | Büro                | 51,18 |       |                |
|             |           |                         | Besprechung         | 13,55 |       |                |
|             |           |                         | Gang                | 11,10 |       |                |
|             |           |                         | Küche               | 5,55  |       |                |
|             |           |                         | Magazin             | 7,61  |       |                |
|             |           |                         | WC                  | 2,12  |       |                |
|             |           | <b>Summe OG</b>         |                     |       | 91,11 | m <sup>2</sup> |
|             | <b>DG</b> |                         | Galerie             | 25,30 | 25,30 | m <sup>2</sup> |
|             |           | <b>Summe Bürofläche</b> | <b>EG + OG + DG</b> |       |       | <b>131,21</b>  |



Objektnummer: 22248025 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Grundrisse

Image not found or type unknown

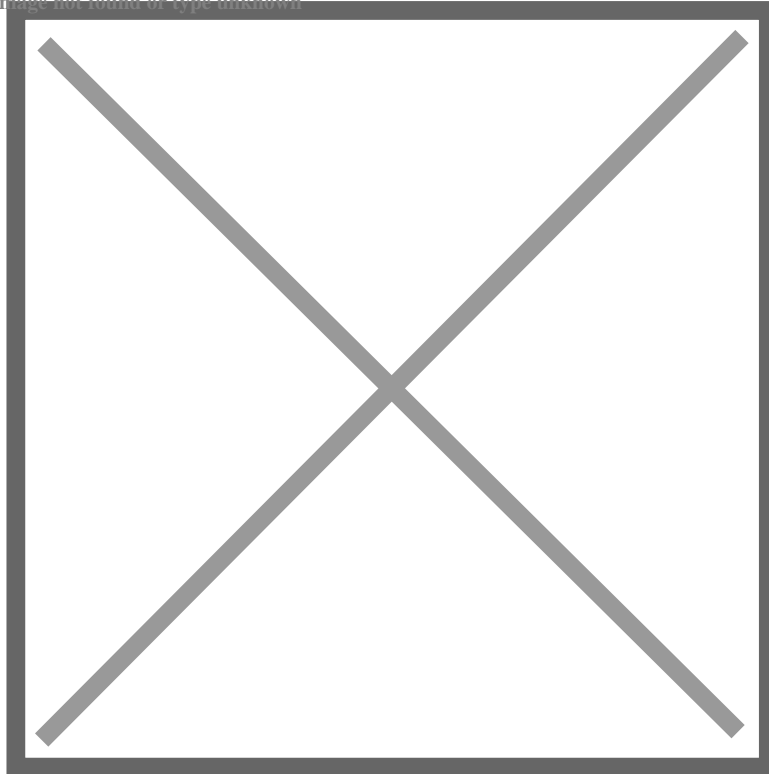


Image not found or type unknown

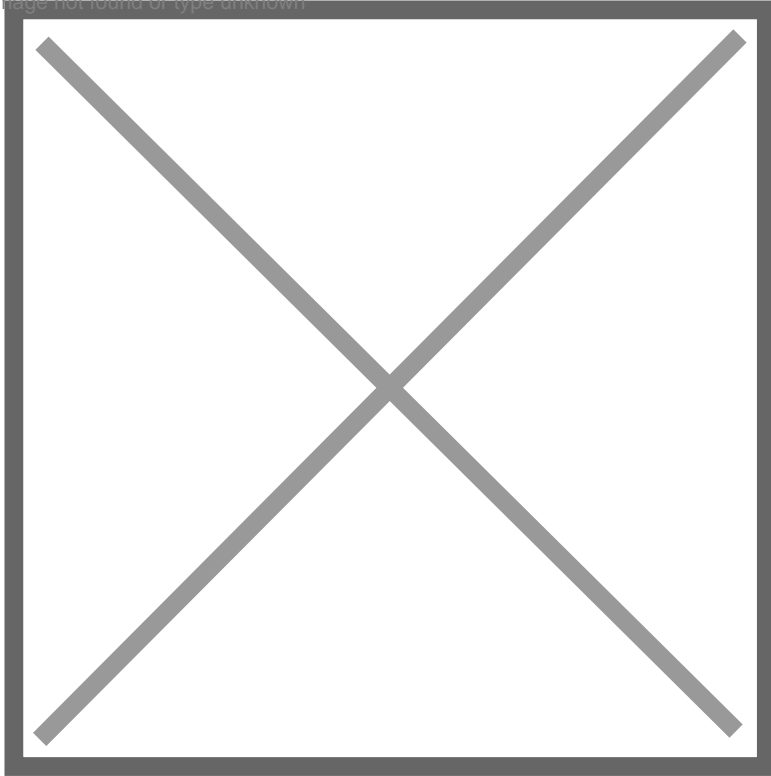


Image not found or type unknown

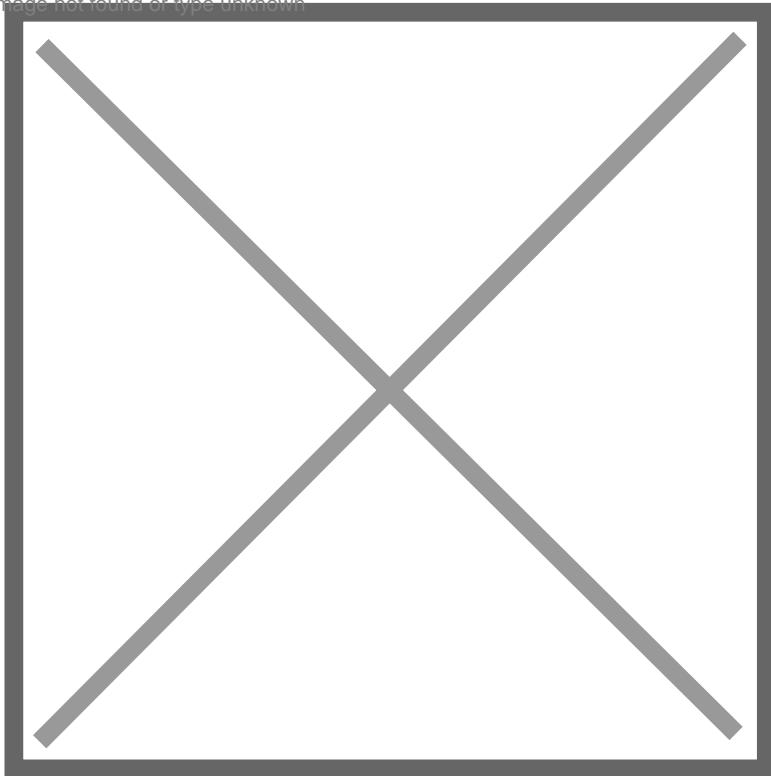
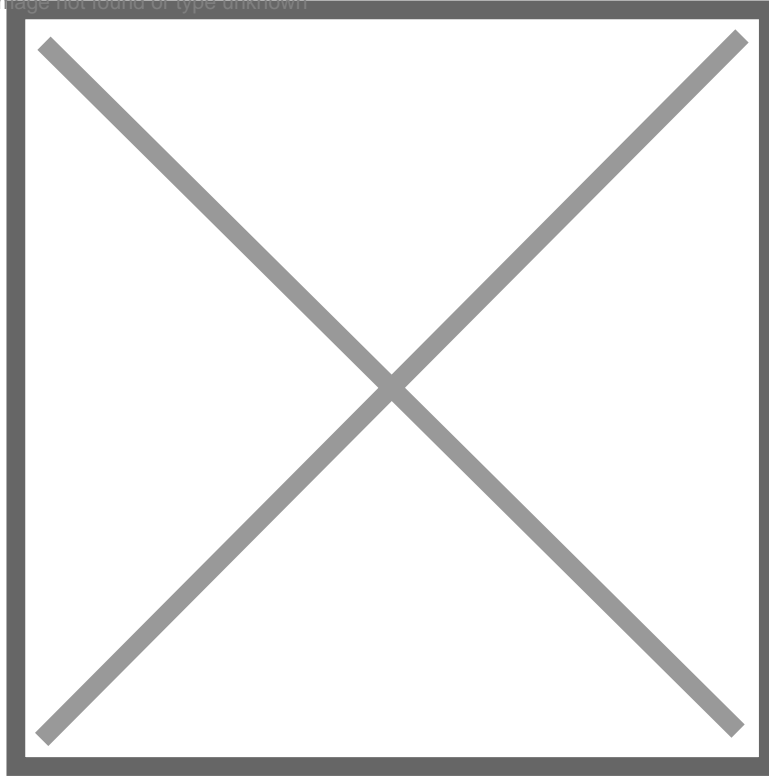


Image not found or type unknown



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

Objektnummer: 22248025 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Ein erster Eindruck

Das 200 Jahre alte stilvolle Herrenhaus aus dem ehemaligen Besitz des Fürsten von Oettingen-Wallerstein ist eine wahre Besonderheit. Das ehemalige fürstliche Forsthaus lässt sich perfekt nutzen als Atelier, kleines Schulungszentrum, Praxis, Büroräume und vieles mehr. Ingenieure, Architekten, Künstler, Ärzte finden hier einen ansprechenden Rahmen für ihre Tätigkeit in herrschaftlichem Ambiente. Liebhaber mit Sinn für das Besondere finden hier ein wunderbar gestaltetes Objekt. Das Herrenhaus besteht aus einem großen Wohnteil und einem separaten gewerblich nutzbaren Teil mit eigenem Eingang. Zur Miete angeboten wird der gewerbliche Teil, eine private Nutzung als Wohnraum ist ausgeschlossen. Insgesamt 131 m<sup>2</sup> verteilen sich im großzügigen Atelier auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Ein Empfangsraum im Erdgeschoss (14,8 m<sup>2</sup>) leitet Sie über eine Treppe in das 91 m<sup>2</sup> große Obergeschoss, das durch seine Raumhöhe von 6 m besticht. Die Galerie von 25 m<sup>2</sup> komplettiert dieses Angebot und ist ein weiteres Highlight in diesem besonderen Anwesen. Das bietet Ihnen Ihr neues Domizil: Herrenhaus von 1823 in Härtsfeldhausen / Ostalbkreis Schwedenofen und Fußbodenheizung im Atelier, zentrale Heizung für das gesamte Gebäude wesentliche Energieträger: Pellets, Holz, - Bedarfsausweis Holzfenster, teilweise mit Sprossen Glasfaseranschluss 100 Mbit Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ihr Ansprechpartner freut sich auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Für die Mieterauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitätsnachweis (betriebswirtschaftliche Auswertung). 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 sowie Ihr Gewerbe, das Sie dort ausüben möchten, angeben.

Objektnummer: 22248025 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Alles zum Standort

Die ehemalige freie Reichsstadt Bopfingen bietet alle Vorzüge einer großen Kleinstadt (knapp 12.000 Einwohner): Ein gutes Angebot an vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulzentrum (sämtliche Schularten), Musikschule und Kindergärten. Die Riesbahn Aalen - Donauwörth sowie Busanbindungen garantieren Mobilität. In Fußnähe fährt der Schulbus, ein Kindergarten ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Bundesstraße 29 (Stuttgart-Nördlingen) verbindet Bopfingen mit dem überregionalen Straßennetz und die direkte Autobahnanbindung zur A 7 (ca. 10 Minuten) garantiert eine schnelle Erreichbarkeit von Stuttgart und München (jeweils ca. 1,5 Stunden). Darüber hinaus sind Nördlingen (ca. 10 km), die Kreisstadt Aalen (ca. 25 km) und Ulm (ca. 45 km) schnell zu erreichen. Der reizvolle Ort gehört zu Baden-Württemberg und liegt im Ostalbkreis unmittelbar an der Grenze zu Bayern. Die Lage am Nordrand des Härtsfelds und am Westrand des Nördlinger Rieses, einem durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Krater, im gleichnamigen Geopark, sorgt für die Einzigartigkeit der Landschaft: Das herb-schöne Heide- und Waldgebiet der Schwäbischen Alb und das Ries treffen als zwei interessante Landschaftstypen aufeinander. Herrliche Rad- und Wanderwege führen durch diese einzigartige Naturlandschaft. Ein 18 Loch-Golfplatz im direkten Umland lädt zusätzlich zur aktiven sportlichen Betätigung ein. Zahlreiche Bauwerke aus der Blütezeit der Stadt im 16. Jahrhundert prägen noch heute das historische Stadtbild. Unweit entfernt liegt Schloss Baldern als ein wahres Meisterwerk barocker Baukunst. Die prachtvollen Salons und Gemächer zeigen das barocke Originalinventar. Das Anwesen selbst liegt in einem Ortsteil von Bopfingen, in Härtsfeldhausen.

Objektnummer: 22248025 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 226.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1823. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 22248025 - 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)**