

**Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

# **Attractive commercial property with versatile usage options and charming ambiance**

**Property ID: 24248095**



**PURCHASE PRICE: 0 EUR • ROOMS: 17 • LAND AREA: 1.640 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## At a glance

Property ID	24248095	Purchase Price	On request
Rooms	17	Office/Professional practice	Office space
Year of construction	1999	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Type of parking	10 x Outdoor parking space, 4 x Underground car park	Total Space	ca. 760 m <sup>2</sup>
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 760 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 760 m <sup>2</sup>
		Office space	ca. 760 m <sup>2</sup>

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>05.07.2033</b>	Final energy consumption	<b>128.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1998</b>

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## The property



**Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## A first impression

This exceptional commercial property in the Nördlingen industrial park previously housed a veterinary practice with private apartments. The modern building, with its impressive barrel-vaulted roof, offers a variety of potential uses and is therefore ideal for shared offices, tax and legal practices, recruitment agencies, and much more. The ground floor, encompassing approximately 380 m<sup>2</sup>, currently houses a fully equipped veterinary practice with an integrated pet supply shop and spacious staff break rooms. This area is largely tiled and offers a pleasant working environment thanks to its high ceilings. Furthermore, there are two entrances, allowing for easy subdivision of the space. The upper floor contains a stylish, large doctor's apartment – a maisonette of approximately 175 m<sup>2</sup> – as well as a smaller apartment of approximately 49 m<sup>2</sup>. Both apartments feature attractive galleries and high ceilings that create a comfortable living atmosphere. The apartments are accessible via separate external entrances and offer a high level of comfort. Additional office space with its own entrance is also located on the upper floor. This area is currently undeveloped and offers approximately 127 m<sup>2</sup> of space. Whether it becomes additional office space or another apartment can be planned and implemented according to your individual needs. This property comprises what are known as manager's apartments. A manager's apartment is a residence built on commercial property or in direct connection with a commercial enterprise and is exclusively intended for the manager and their family. The property also offers an underground garage with space for up to four cars, as well as several outdoor parking spaces; a total of ten parking spaces are available. The underground garage has a usable area of approximately 131.25 m<sup>2</sup>. The entire property measures approximately 1,640 m<sup>2</sup> and offers significant potential for additional parking. An adjacent plot of approximately 1,573 m<sup>2</sup> can be purchased separately if further construction is planned. The existing building is equipped with modern wood/aluminum windows and features full thermal insulation, ensuring energy efficiency. A gas central heating system, implemented as underfloor heating on the ground floor, ensures comfortable warmth. The interior features high-quality flooring such as tiles and hardwood parquet, wooden and steel staircases, and two fitted kitchens. The spacious and impressive entrance area on the ground floor boasts a glass wall in the waiting area and a large glass wall leading to the gallery on the upper floor. The property is available immediately and offers a wide range of potential uses. This property presents a rare opportunity to acquire versatile space in an attractive location. Whether as a medical practice or office, optionally with residential use – the possibilities are endless. Due to its current vacancy, immediate occupancy is possible, allowing you to implement your plans right away. Take advantage of this opportunity and arrange a viewing appointment today to experience the advantages of this unique property firsthand.

**Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## **Details of amenities**

- + **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**

**Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## All about the location

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.

**Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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