

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Rare opportunity - retail space in a prime location in the Nördlingen pedestrian zone with approx. 300m<sup>2</sup>

Property ID: 25248042



RENT PRICE: 4.500 EUR • ROOMS: 6

**Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

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

**Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## At a glance

Property ID	<b>25248042</b>	Rent price	<b>4.500 EUR</b>
Rooms	<b>6</b>	Additional costs	<b>450 EUR</b>
Year of construction	<b>1505</b>	Retail space	<b>Retail shop</b>
		Commission	<b>Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete</b>
		Total Space	<b>ca. 300 m<sup>2</sup></b>
		Condition of property	<b>Well-maintained</b>
		Construction method	<b>Solid</b>
		Usable Space	<b>ca. 55 m<sup>2</sup></b>
		Commercial space	<b>ca. 236 m<sup>2</sup></b>
		Rentable space	<b>ca. 300 m<sup>2</sup></b>
		Office space	<b>ca. 236 m<sup>2</sup></b>

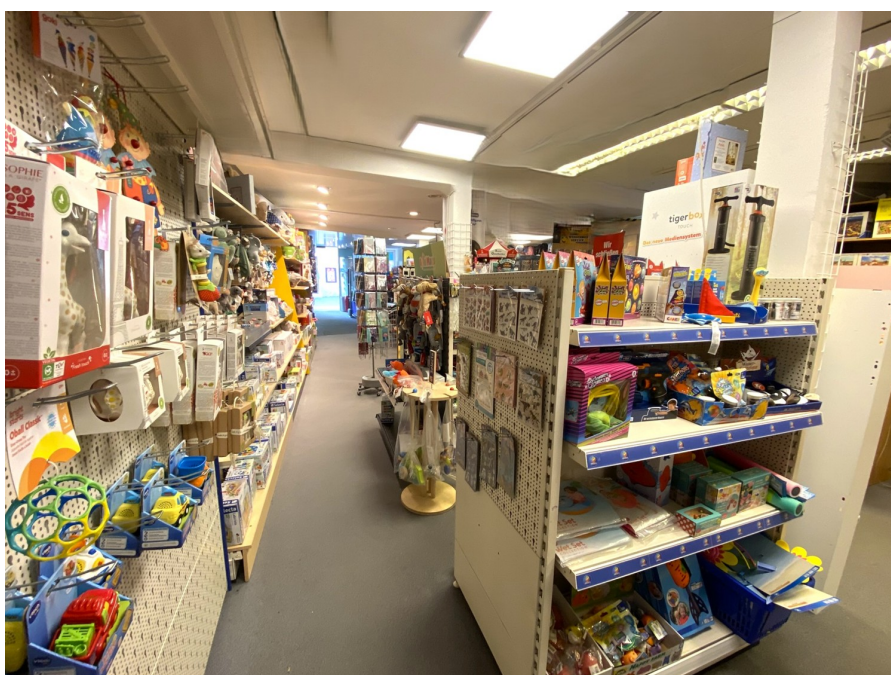
Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Energy Data

Energy Certificate   Legally not required

Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

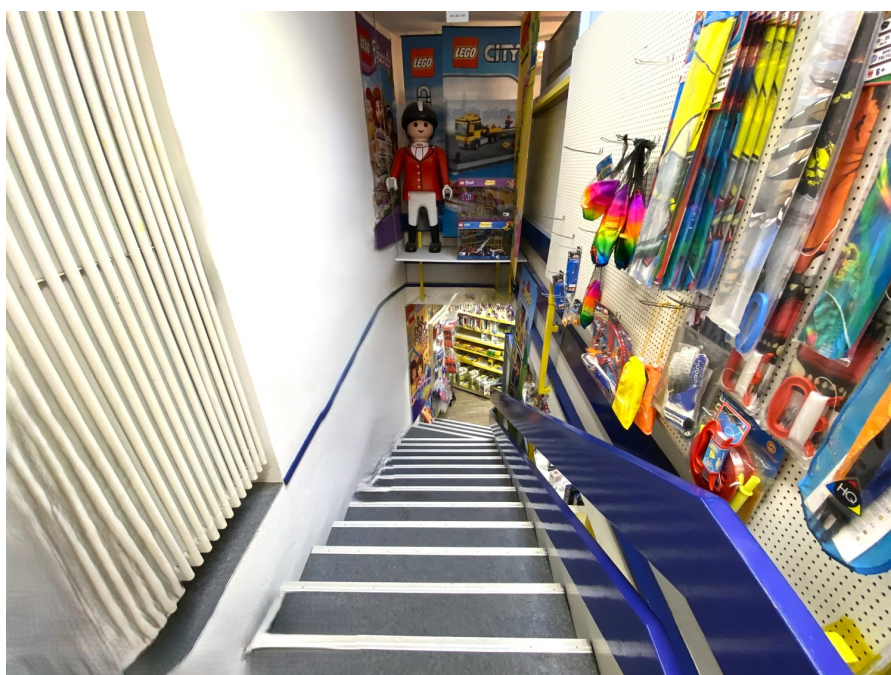
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



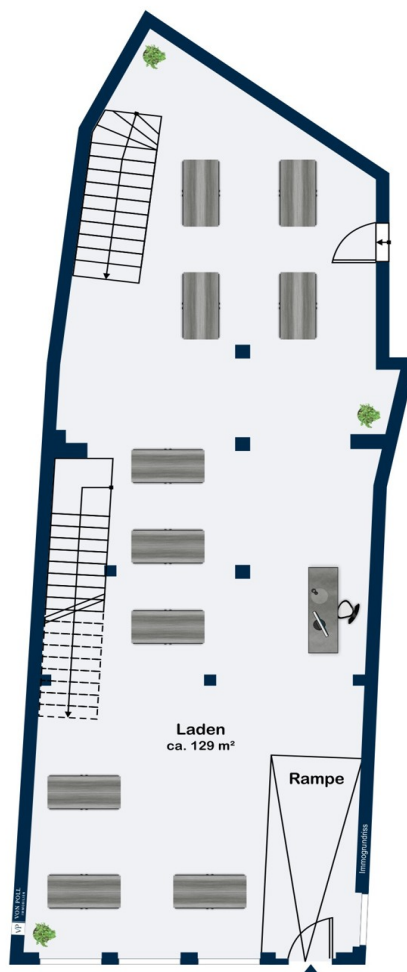
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

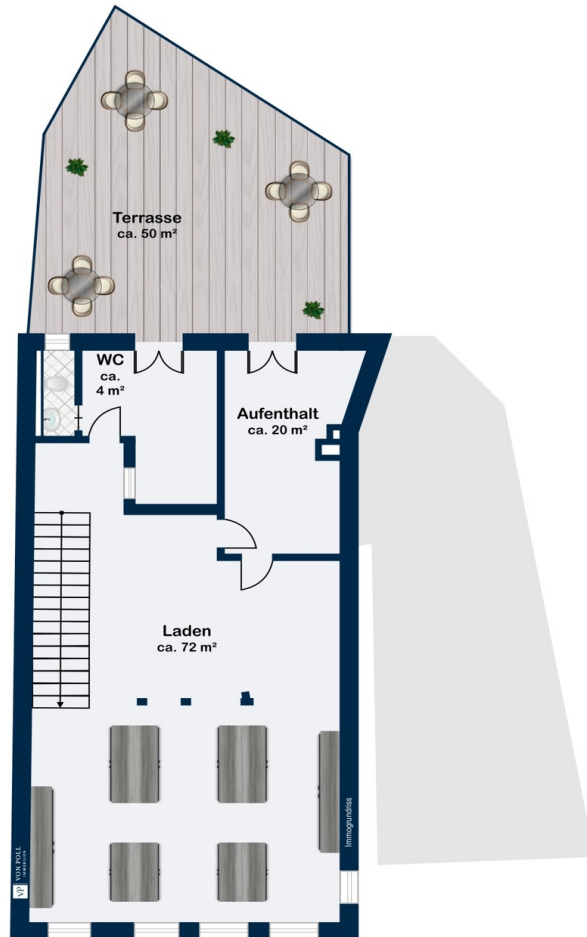
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

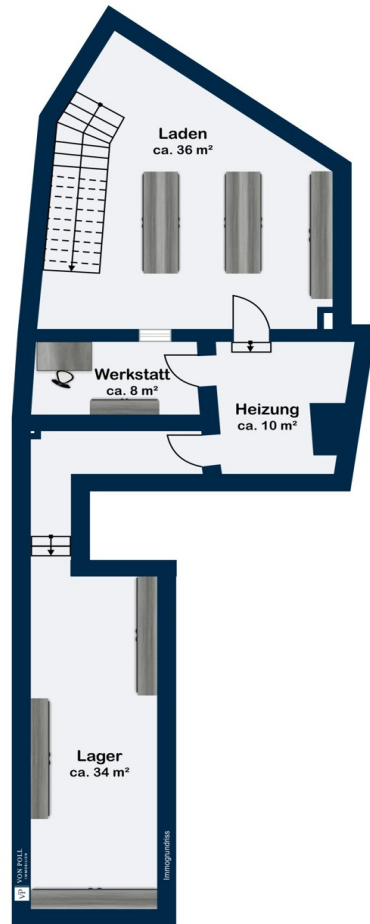
T.: 09081 604267-0

Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **A first impression**

This unique commercial unit is located in Nördlingen's pedestrian zone and offers an excellent opportunity for retailers and service providers seeking a prominent location. The historic building, constructed in 1505, is in excellent condition and boasts charming period architecture. The property spans three floors and offers a total rental area of approximately 300 m<sup>2</sup>. The retail/office space comprises approximately 236 m<sup>2</sup>, providing flexible layout options. The spacious ground floor sales area, with its high visibility, creates ideal conditions for successful business transactions. An additional storage area of approximately 55 m<sup>2</sup> is located in the basement, offering ample space for storing goods or as an archive. This allows for efficient and convenient storage. The property's use is flexible and suitable not only for retail but also for office or medical practice space, as well as other service providers. Through individual floor plan design, in consultation with the landlord and subject to structural feasibility, future tenants have the opportunity to optimally adapt the commercial space to their specific needs. This flexibility creates space for creative business ideas. The property will be available for lease from the end of 2025, allowing ample time to plan and implement any necessary modifications or renovations in advance. The commercial unit's fixtures and fittings meet standard quality standards and provide a solid foundation for realizing individual design concepts. Its location in Nördlingen's pedestrian zone guarantees high foot traffic and thus excellent conditions for a successful business. In summary, this property offers a rare combination of historic architecture, a prime location, and flexible usage options. It is ideal for companies seeking a prominent presence in Nördlingen and offers potential for successful commercial use in one of the city's most desirable locations. We would be pleased to answer any further questions or arrange a viewing appointment.

**Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **Details of amenities**

- + **1A-Lage in der Nördlinger Fußgängerzone**
- + **Gewerbeeinheit über drei Stockwerke**
- + **Zustand bei Anmietung: nach Vereinbarung - komplett ausgebaut oder Ausbau durch den Mieter**
- + **Anmietung ab Ende 2025 möglich**
- + **Nutzung als Einzelhandel-, Büro-, Praxis-, Dienstleistungsflächen möglich**
- + **individuelle Grundrissgestaltung in Absprache möglich (bauliche Umsetzbarkeit vorausgesetzt)**
- + **Mietfläche mit insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup>**
- + **Ladenfläche / Bürofläche ca. 236m<sup>2</sup>**
- + **Zusätzliche Lagerfläche mit ca 55m<sup>2</sup> im Untergeschoss**

**Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt 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 bester Lage 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.

**Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Other information

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Property ID: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt 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)**