

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Oportunidad única: local comercial en una ubicación privilegiada en la zona peatonal de Nördlingen con aprox. 300 m<sup>2</sup>

*Número de propiedad: 25248042*



**PRECIO DEL ALQUILER: 4.500 EUR • HABITACIONES: 6**

Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25248042	Precio del alquiler	4.500 EUR
Habitaciones	6	Costes adicionales	450 EUR
Año de construcción	1505	Comercio	Comercio para venta al por menor
		Comisión	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Espacio total	ca. 300 m <sup>2</sup>
		Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 55 m <sup>2</sup>
		Superficie comercial	ca. 236 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 300 m <sup>2</sup>



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

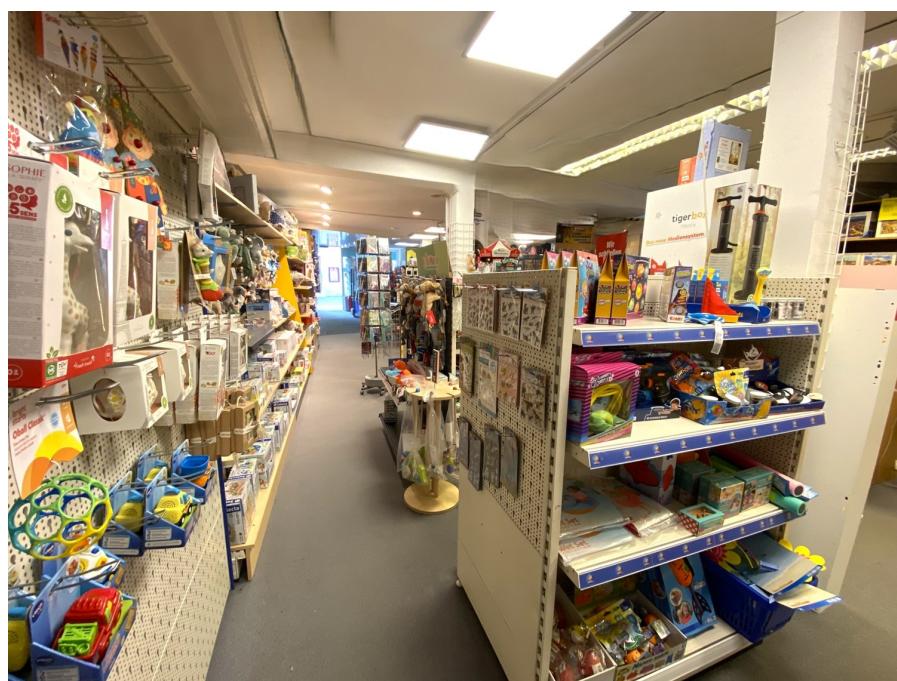
## Datos energéticos

Certificado  
energético

Legally not required

Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propiedad

VP | 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?

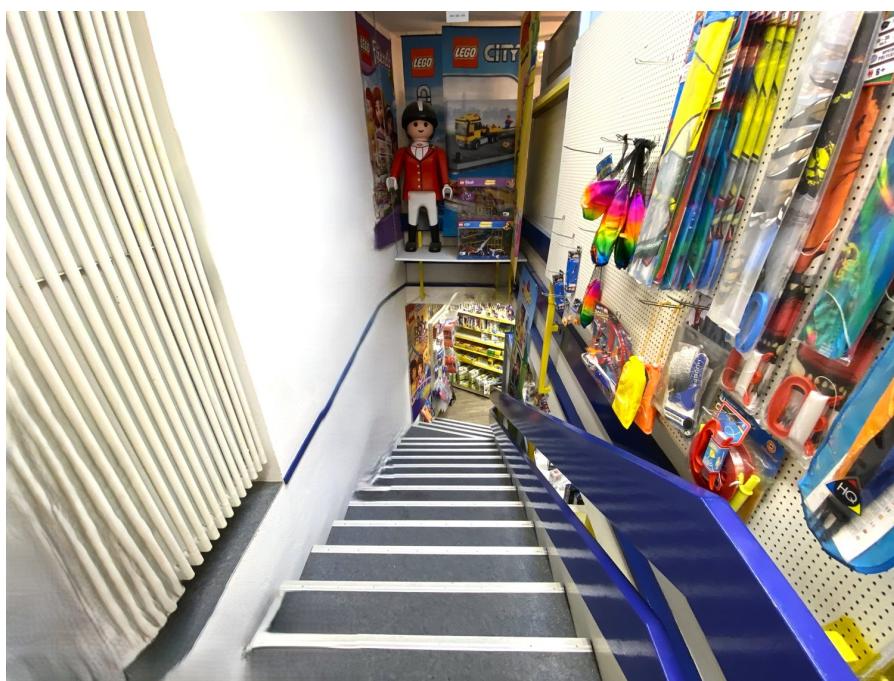
Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

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



Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



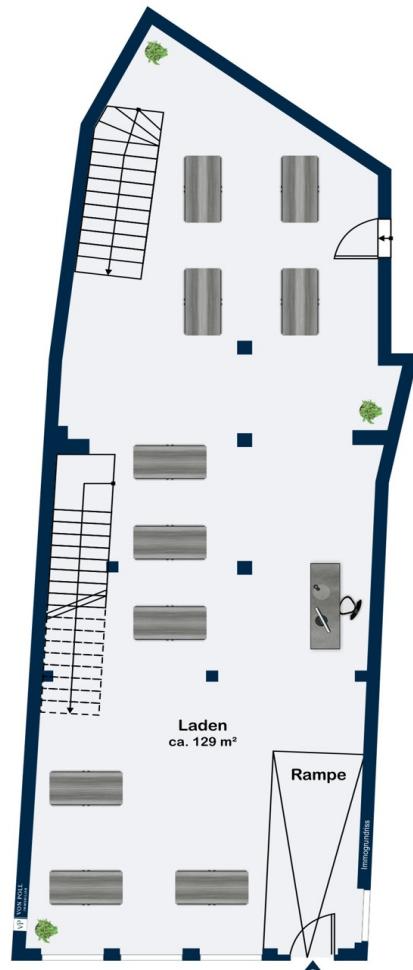
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

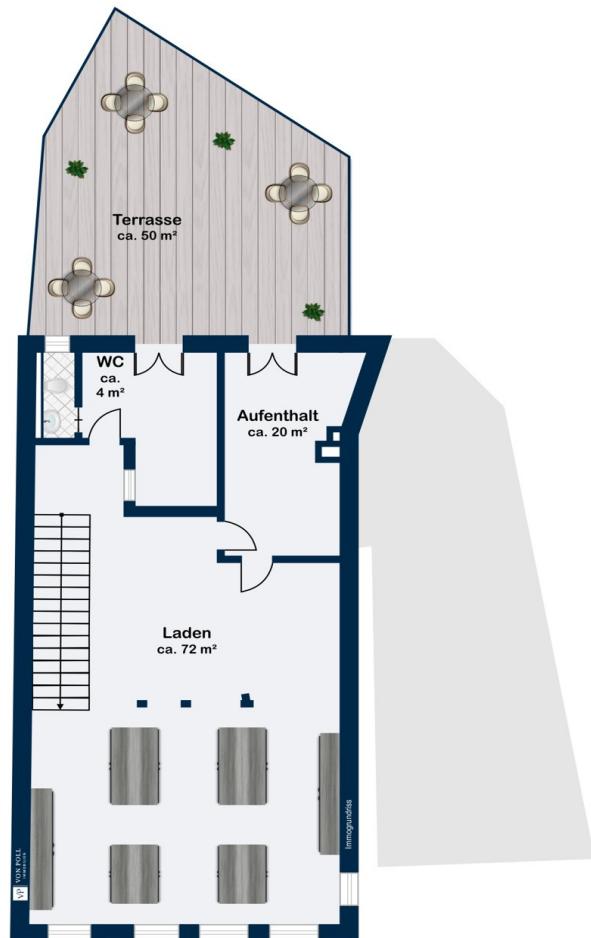
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

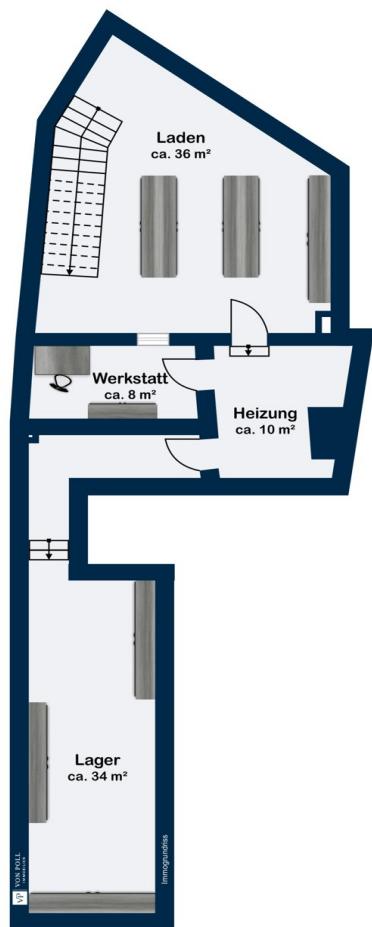
T.: 09081 604267-0

Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Una primera impresión

Este singular local comercial se encuentra en la zona peatonal de Nördlingen y ofrece una excelente oportunidad para comercios y proveedores de servicios que buscan una ubicación privilegiada. El edificio histórico, construido en 1505, se encuentra en excelentes condiciones y presume de una encantadora arquitectura de época. La propiedad se distribuye en tres plantas y ofrece una superficie total de alquiler de aproximadamente 300 m<sup>2</sup>. El espacio comercial/de oficinas abarca aproximadamente 236 m<sup>2</sup>, lo que ofrece opciones de distribución flexibles. La espaciosa zona de ventas de la planta baja, con su gran visibilidad, crea las condiciones ideales para el éxito de las transacciones comerciales. En el sótano se encuentra un almacén adicional de aproximadamente 55 m<sup>2</sup>, que ofrece amplio espacio para almacenar mercancías o como archivo. Esto permite un almacenamiento eficiente y práctico. El uso de la propiedad es flexible y adecuado no solo para comercios, sino también para oficinas, consultorios médicos y otros servicios. Mediante el diseño individual de la planta, en consulta con el propietario y sujeto a la viabilidad estructural, los futuros inquilinos tienen la oportunidad de adaptar el espacio comercial a sus necesidades específicas. Esta flexibilidad crea espacio para ideas de negocio creativas. La propiedad estará disponible para alquiler a partir de finales de 2025, lo que permite tiempo suficiente para planificar e implementar con antelación cualquier modificación o renovación necesaria. El equipamiento del local comercial cumple con los estándares de calidad estándar y proporciona una base sólida para la realización de diseños personalizados. Su ubicación en la zona peatonal de Nördlingen garantiza un alto nivel de tráfico peatonal y, por lo tanto, excelentes condiciones para un negocio exitoso. En resumen, esta propiedad ofrece una combinación excepcional de arquitectura histórica, una ubicación privilegiada y opciones de uso flexibles. Es ideal para empresas que buscan una presencia destacada en Nördlingen y ofrece potencial para un uso comercial exitoso en una de las zonas más codiciadas de la ciudad. Estaremos encantados de responder a cualquier pregunta o concertar una visita.

Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Detalles de los servicios

- + 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

Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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