

**Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

# **Local commercial à fort passage, idéalement situé et réparti sur 3 niveaux.**

**CODE DU BIEN: 24248040**



**PRIX DE LOYER: 5.229 EUR**

**CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>24248040</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1984</b>

<b>Prix de loyer</b>	<b>5.229 EUR</b>
<b>Coûts supplémentaires</b>	<b>700 EUR</b>
<b>Retail space</b>	<b>Boutique pour commerce de détail</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete</b>
<b>Surface total</b>	<b>ca. 871 m<sup>2</sup></b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Espace commercial</b>	<b>ca. 871.44 m<sup>2</sup></b>
<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 871 m<sup>2</sup></b>

CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	20.02.2034	Consommation d'énergie	273.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## La propriété



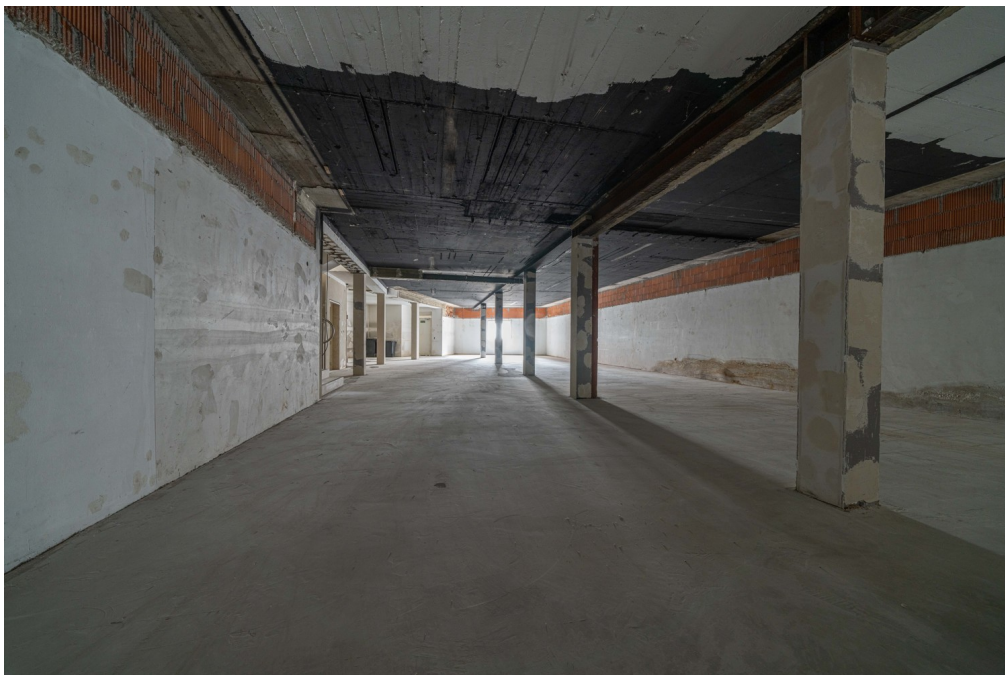
CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## La propriété



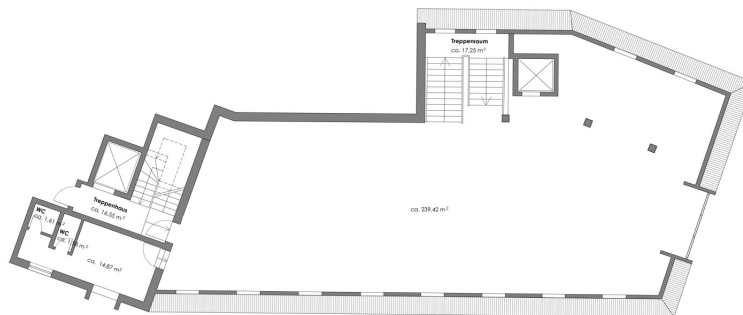
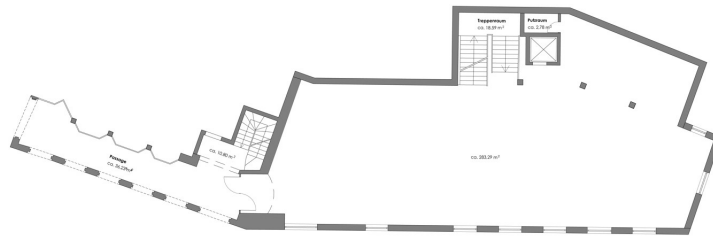
CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

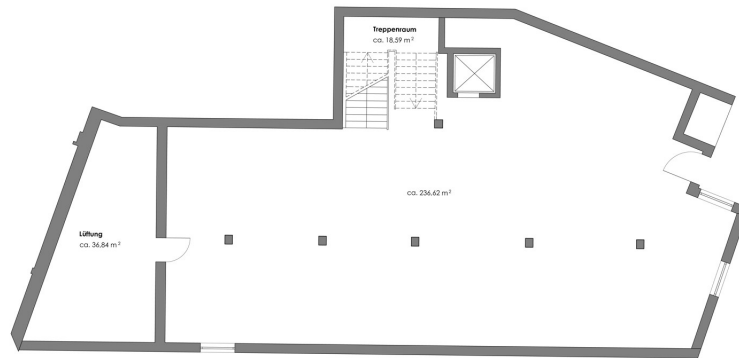
## La propriété



CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

## Une première impression

Ici, vous êtes au cœur de l'action ! Ce local est situé dans le centre-ville animé de Donauwörth, sur la célèbre et très fréquentée rue commerçante « Reichsstraße ». Son emplacement est idéal et facilement accessible grâce à la proximité des arrêts de bus et de la gare. De nombreux commerces, parkings, pharmacies, banques, cafés, administrations et cabinets médicaux se trouvent également à proximité. De quoi créer des synergies pour vous et vos clients. Le local comprend actuellement environ 871 m<sup>2</sup> de surface locative répartis sur trois niveaux, dont environ 814 m<sup>2</sup> étaient utilisés comme surface commerciale lors du dernier bail. Ce local commercial comprend également une salle de pause avec espace pour une cuisine équipée, deux sanitaires et un ascenseur. Les livraisons de marchandises s'effectuent facilement par l'entrée arrière. Le plan présenté reflète l'agencement actuel du local et peut être personnalisé selon les besoins du nouveau locataire, en accord avec le propriétaire. D'autres agencements et usages du local commercial, ainsi que des modifications structurelles et des installations importantes, sont possibles aux frais du locataire. Vous avez des questions ou souhaitez louer cet espace commercial ? N'hésitez pas à nous appeler ou à remplir le formulaire de contact pour recevoir notre demande complète. Pour la sélection des locataires, nous utilisons des formulaires d'auto-déclaration ainsi que des justificatifs de solvabilité et de revenus. Veuillez noter que nous ne pourrions vous fournir de documents, vous rappeler ou organiser une visite que si vous nous communiquez vos coordonnées complètes (adresse, numéro de téléphone et adresse e-mail) dans votre demande.

**CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

## **Détails des commodités**

- + **Baujahr ca. 1984**
- + **attraktive Gewerbeeinheit auf 3 Ebenen**
- + **insgesamt ca. 871 m<sup>2</sup> Gewerbefläche**
- + **aktuell ca. 814 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**
- + **Aufteilung und Ausstattung der Flächen kann nach Ihren Wünschen individuell angepasst werden**
- + **ebenerdiger Eingangsbereich**
- + **zwei Toiletten**
- + **Aufenthaltsraum mit der Möglichkeit für eine Küche**
- + **Aufzug und großzügiges Treppenhaus**
- + **Hintereingang für die Warenanlieferung**

**CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

## Tout sur l'emplacement

Zwischen Schwäbischer und Fränkischer Alb, nur wenige Kilometer nördlich der Donau liegt das Ries mit einem Durchmesser von annähernd 22 Kilometern. Gut 130.000 Menschen leben hier. 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 Immobilie selbst befindet sich in bester Innenstadtlage von Donauwörth, in der bekannten Einkaufsstraße "Reichsstraße", die durch das Zentrum führt. Knapp 20.000 Einwohner leben hier. Die Anbindung nach Augsburg über die vierspurige B2 und den ICE-Haltebahnhof Donauwörth ist sehr gut.

**CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

## **Plus d'informations**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2034.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 151.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 59.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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.

**CODE DU BIEN: 24248040 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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