

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Immeuble commercial attrayant offrant de multiples possibilités d'utilisation et une ambiance charmante.

CODE DU BIEN: 24248095



PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • PIÈCES: 17 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.640 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24248095
Pièces	17
Année de construction	1999
Place de stationnement	10 x surface libre, 4 x Parking souterrain

Prix d'achat	680.000 EUR
Office/Professional practice	Espace de bureau
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Surface total	ca. 760 m <sup>2</sup>
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 760 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 760 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	05.07.2033	Consommation finale d'énergie	128.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1998



CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Une première impression

Ce bâtiment commercial exceptionnel, situé dans le parc industriel de Nördlingen, abritait auparavant un cabinet vétérinaire avec appartements privés. Moderne et doté d'une impressionnante toiture en berceau, il offre de multiples possibilités d'aménagement et se prête donc parfaitement à des espaces de coworking, des cabinets d'avocats et de fiscalistes, des agences de recrutement, et bien plus encore. Le rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 380 m<sup>2</sup>, accueille actuellement un cabinet vétérinaire entièrement équipé, avec une animalerie intégrée et de spacieuses salles de repos pour le personnel. Cet espace, majoritairement carrelé, offre un cadre de travail agréable grâce à sa belle hauteur sous plafond. De plus, ses deux entrées permettent une division aisée de l'espace. L'étage supérieur comprend un élégant et spacieux appartement de fonction pour le vétérinaire – un duplex d'environ 175 m<sup>2</sup> – ainsi qu'un appartement plus petit d'environ 49 m<sup>2</sup>. Ces deux appartements bénéficient de charmantes mezzanines et de hauts plafonds qui créent une atmosphère confortable. Accessibles par des entrées extérieures indépendantes, ils offrent un confort optimal. Un espace de bureaux supplémentaire, avec sa propre entrée, se trouve également à l'étage supérieur. Cet espace, actuellement non aménagé, offre une surface d'environ 127 m<sup>2</sup>. Que ce soit pour créer des bureaux supplémentaires ou un appartement, tout peut être aménagé selon vos besoins. Ce bien comprend des appartements de fonction. Un appartement de fonction est un logement construit sur un terrain commercial ou en lien direct avec une entreprise commerciale, et exclusivement réservé au gérant et à sa famille. Le bien dispose également d'un garage souterrain pouvant accueillir jusqu'à quatre voitures, ainsi que de plusieurs places de parking extérieures ; au total, dix places sont disponibles. Le garage souterrain a une surface utile d'environ 131,25 m<sup>2</sup>. L'ensemble du bien mesure environ 1 640 m<sup>2</sup> et offre un potentiel important pour des places de parking supplémentaires. Un terrain adjacent d'environ 1 573 m<sup>2</sup> peut être acquis séparément si vous envisagez des travaux de construction supplémentaires. Le bâtiment existant est équipé de fenêtres modernes en bois et aluminium et bénéficie d'une isolation thermique complète, garantissant une excellente performance énergétique. Un système de chauffage central au gaz, avec chauffage au sol au rez-de-chaussée, assure un confort thermique optimal. L'intérieur comprend des revêtements de sol de haute qualité, tels que du carrelage et du parquet, des escaliers en bois et en acier, ainsi que deux cuisines aménagées. L'entrée spacieuse et impressionnante du rez-de-chaussée est dotée d'une paroi vitrée dans la salle d'attente et d'une autre grande paroi vitrée menant à la galerie à l'étage. Ce bien est disponible immédiatement et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Il représente une opportunité rare d'acquérir un espace polyvalent dans un emplacement de choix. Cabinet médical, bureaux, avec possibilité d'y aménager un



logement : les possibilités sont infinies. Actuellement vacant, il peut être occupé immédiatement, vous permettant ainsi de concrétiser vos projets sans délai. Ne manquez pas cette opportunité et prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite et découvrez par vous-même les atouts de ce bien unique.

**CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Détails des commodités

- + 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



**CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## 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. 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.

**CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## 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

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

---

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