

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Opportunité rare - espace commercial idéalement situé dans la zone piétonne de Nördlingen, d'une superficie d'environ 300 m<sup>2</sup>.

**CODE DU BIEN: 25248042**



**PRIX DE LOYER: 4.500 EUR • PIÈCES: 6**

**CODE DU BIEN: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

- 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: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## En un coup d'œil

|                       |          |                              |   |
|-----------------------|----------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 25248042 | Prix de loyer                | 4.500 EUR   |
| Pièces                | 6        | Coûts supplémentaires        | 450 EUR   |
| Année de construction | 1505     | Retail space                 | Boutique pour commerce de détail  |
|                       |          | Commission pour le locataire | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|                       |          | Surface total                | ca. 300 m <sup>2</sup>  |
|                       |          | État de la propriété         | Bon état  |
|                       |          | Technique de construction    | massif  |
|                       |          | Surface de plancher          | ca. 55 m <sup>2</sup>   |
|                       |          | Espace commercial            | ca. 236 m <sup>2</sup>  |
|                       |          | Espace locatif               | ca. 300 m <sup>2</sup>  |

**CODE DU BIEN: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

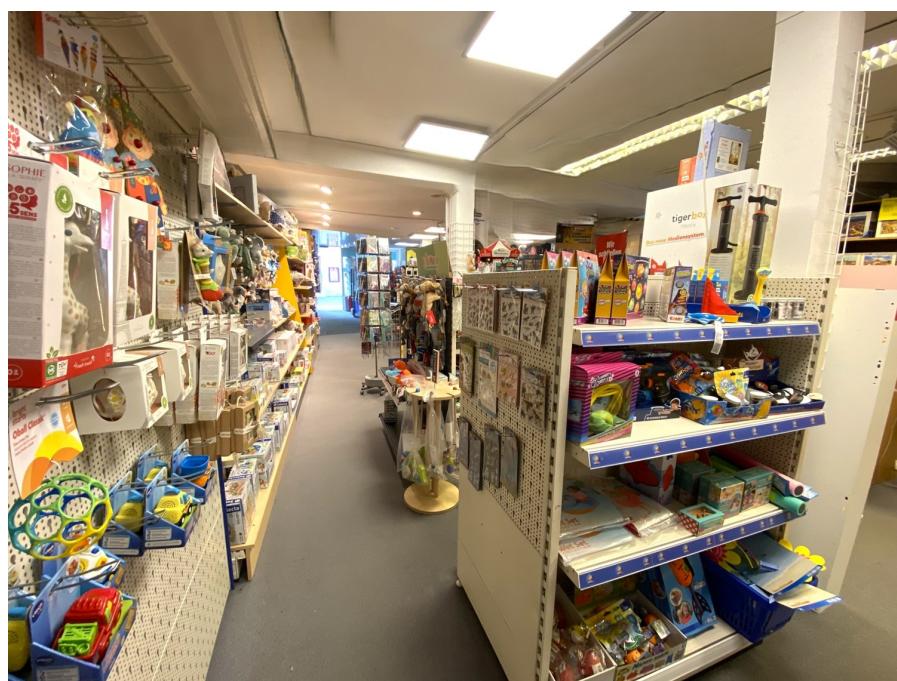
## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



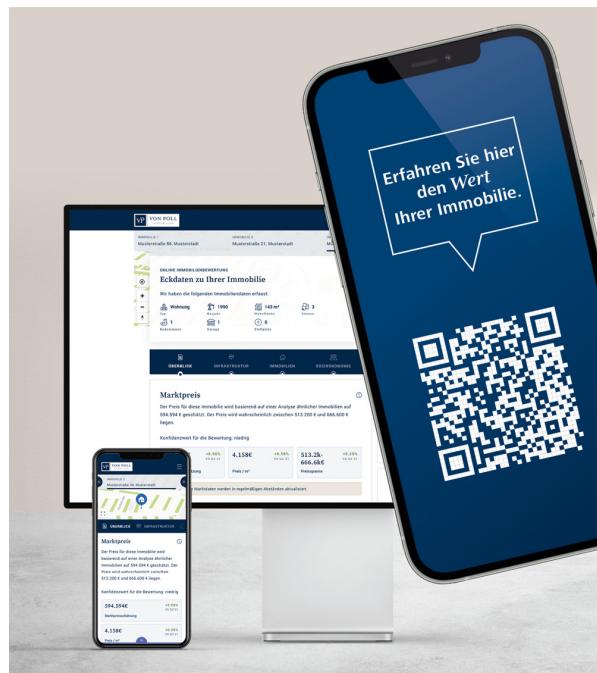
CODE DU BIEN: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

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?

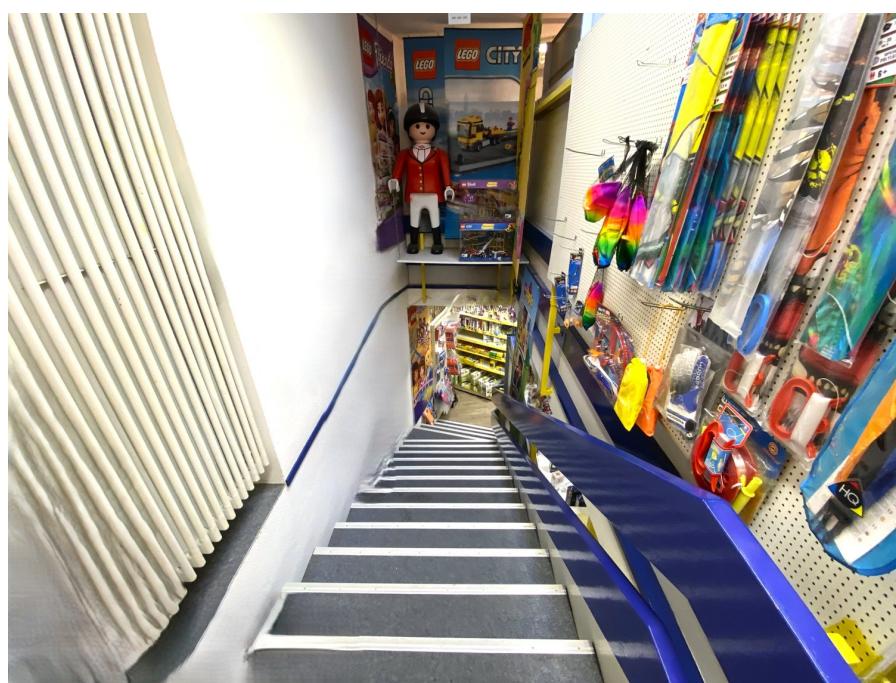
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



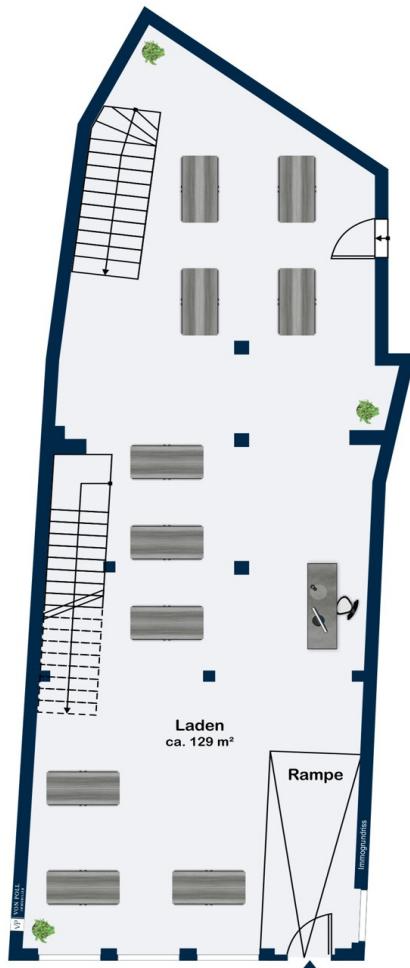
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

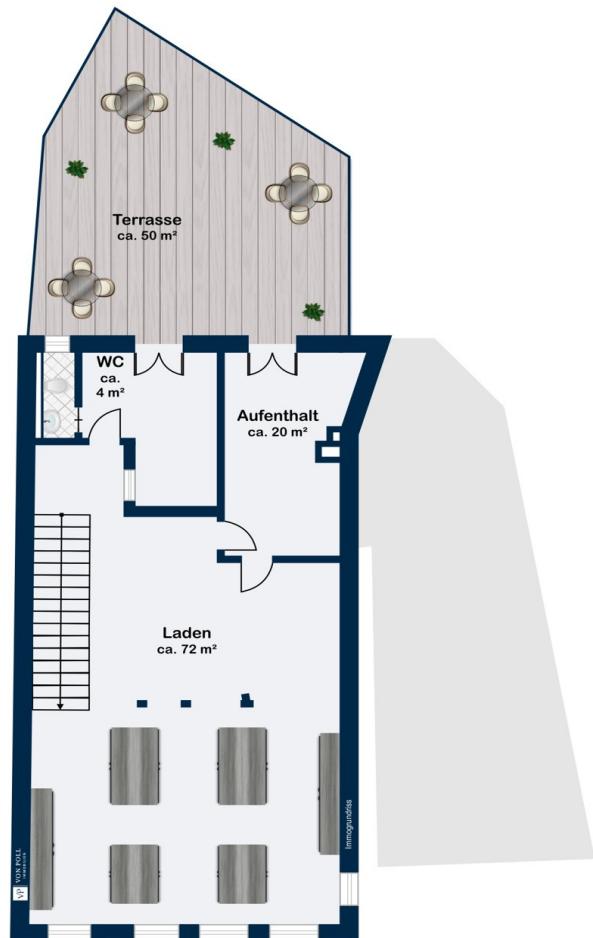
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

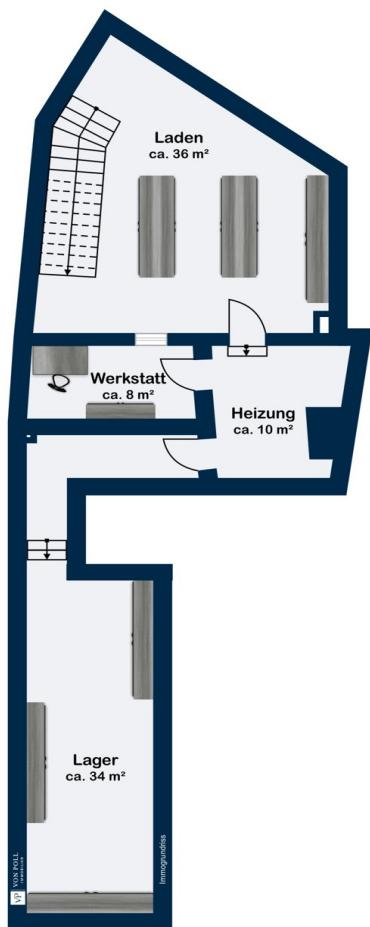
T.: 09081 604267-0

CODE DU BIEN: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## 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: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Une première impression

Ce local commercial unique, situé dans la zone piétonne de Nördlingen, offre une excellente opportunité aux commerçants et prestataires de services recherchant un emplacement de premier choix. Ce bâtiment historique, construit en 1505, est en excellent état et arbore une architecture d'époque pleine de charme. Réparti sur trois étages, il offre une surface locative totale d'environ 300 m<sup>2</sup>. L'espace commercial/bureaux, d'une superficie d'environ 236 m<sup>2</sup>, offre une grande flexibilité d'aménagement. Le vaste espace de vente du rez-de-chaussée, bénéficiant d'une excellente visibilité, est idéal pour la réussite des transactions commerciales. Un espace de stockage supplémentaire d'environ 55 m<sup>2</sup> est situé au sous-sol, offrant un volume suffisant pour le stockage de marchandises ou l'archivage. Ce local permet un stockage efficace et pratique. Sa grande flexibilité d'utilisation permet non seulement d'y installer un commerce, mais aussi des bureaux, un cabinet médical ou d'autres prestataires de services. Grâce à la conception personnalisée des plans, en concertation avec le propriétaire et sous réserve de faisabilité structurelle, les futurs locataires ont la possibilité d'adapter au mieux l'espace commercial à leurs besoins spécifiques. Cette flexibilité favorise l'émergence de projets commerciaux innovants. Le local sera disponible à la location à partir de fin 2025, vous laissant ainsi suffisamment de temps pour planifier et réaliser les modifications ou rénovations nécessaires. Les équipements et aménagements de ce local commercial répondent aux normes de qualité en vigueur et constituent une base solide pour la réalisation de projets d'aménagement personnalisés. Son emplacement en zone piétonne à Nördlingen garantit un fort passage et, par conséquent, des conditions idéales pour la réussite de votre activité. En résumé, ce bien offre une combinaison rare : une architecture historique, un emplacement de premier choix et une grande flexibilité d'utilisation. Il est idéal pour les entreprises souhaitant une présence de premier plan à Nördlingen et offre un fort potentiel de développement commercial dans l'un des quartiers les plus prisés de la ville. Nous serions ravis de répondre à vos questions ou d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Détails des commodités

- + 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

**CODE DU BIEN: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt 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 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.

**CODE DU BIEN: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Plus d'informations

**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

**CODE DU BIEN: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt 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](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)