

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Zentrale Gewerbeeinheit mit Stil und Flexibilität – ideal für ein gemeinschaftlich genutztes Konzept

CODE DU BIEN: 25248069



PRIX DE LOYER: 1.914 EUR • PIÈCES: 8

CODE DU BIEN: 25248069 - 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
- Contact

CODE DU BIEN: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## En un coup d'œil

|              |          |                              |                                                                                   |
|--------------|----------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN | 25248069 | Prix de loyer                | 1.914 EUR                                                                         |
| Pièces       | 8        | Coûts supplémentaires        | 400 EUR                                                                           |
|              |          | Office/Professional practice | Cabinet                                                                           |
|              |          | Commission pour le locataire | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|              |          | Surface total                | ca. 230 m²                                                                        |
|              |          | Modernisation / Rénovation   | 2015                                                                              |
|              |          | État de la propriété         | Excellent Etat                                                                    |
|              |          | Technique de construction    | massif                                                                            |
|              |          | Espace commercial            | ca. 230 m²                                                                        |
|              |          | Espace locatif               | ca. 230 m²                                                                        |

CODE DU BIEN: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

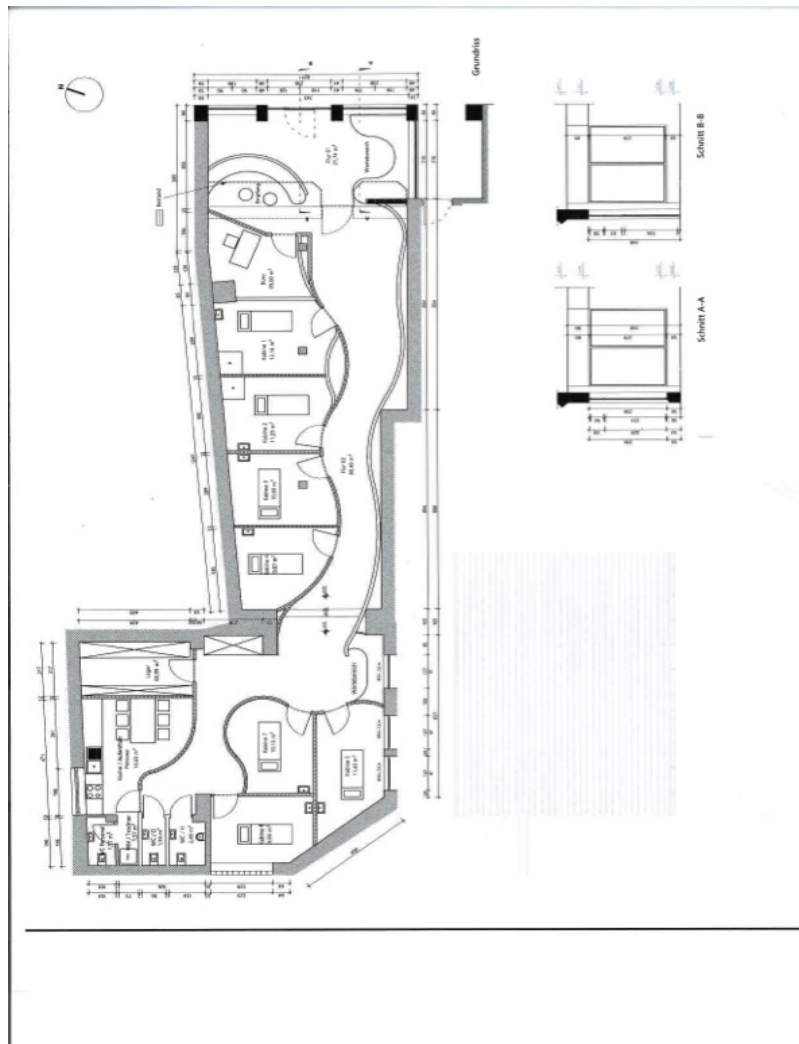
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

CODE DU BIEN: 25248069 - 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: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Une première impression

Diese außergewöhnliche Gewerbeimmobilie befindet sich in bester Innenstadtlage und bietet eine stilvolle Kombination aus Großzügigkeit, moderner Ausstattung und hoher Anpassungsfähigkeit. Das Objekt eignet sich hervorragend für ein innovatives Gemeinschaftskonzept, bei dem verschiedene Anbieter unter einem Dach zusammenkommen – sei es aus den Bereichen Beauty, Wellness, Gesundheit oder Beratung.

Die durchdachte Raumstruktur eröffnet vielfältige Möglichkeiten: Mehrere separat nutzbare Räume, davon zwei mit integrierter Dusche, bieten optimale Voraussetzungen für individuelle Behandlungs- oder Beratungsflächen. Dabei ist die Atmosphäre von Licht und Weite geprägt. Hohe Decken, eine moderne Oberlichtlösung aus Acryl sowie eine stimmungsvolle, indirekte Beleuchtung schaffen ein angenehmes Ambiente, das sowohl Kundinnen und Kunden als auch die hier Tätigen überzeugt.

In dieser Immobilie lassen sich unterschiedliche Nutzungen ideal miteinander kombinieren – beispielsweise Kosmetik, Friseurhandwerk, Nageldesign oder Wellnessangebote ebenso wie psychologische Beratung, Coaching, medizinische Anwendungen oder Rechts- und Steuerberatung. Die Räume bieten sowohl Rückzugsmöglichkeiten für diskrete Einzeltermine als auch Flächen für offenen Kundenempfang oder gemeinsame Wartezonen.

Die zentrale Lage sorgt für beste Sichtbarkeit und hohe Erreichbarkeit. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Dienstleister – ideale Rahmenbedingungen für ein Geschäftsmodell mit Laufkundschaft oder regelmäßigem Besucherverkehr.

Nicht zuletzt überzeugt die Immobilie durch ihre hochwertige Ausstattung, ihre zeitgemäße technische Infrastruktur und ihre elegante Gestaltung. Wer einen Standort sucht, an dem mehrere Unternehmerinnen und Unternehmer gemeinsam ihre Angebote präsentieren und voneinander profitieren können, findet hier die perfekte Grundlage.

Dieses Objekt eignet sich ideal als Gemeinschaftsgewerbe – für alle, die Wert auf Qualität, Atmosphäre und Lage legen und gleichzeitig ein inspirierendes Umfeld für ihre Kunden und Klienten schaffen möchten.

Nutzungsoptionen:

- \* Kosmetikstudio, Beauty-Lounge, Nageldesign
- \* Friseur, Visagist, Wellnessmassagen
- \* Gesundheits- und Therapiepraxis
- \* Heilpraktiker, Ernährungsberatung, Coaching
- \* Steuerberater, Anwaltskanzlei, Büro für Freiberufler
- \* Kombinierte Konzepte: z.B. „Haus für Schönheit & Gesundheit“ oder „Beratungszentrum unter einem Dach“

#### Fazit

Diese Immobilie vereint Stil, Funktion und Lage – und ist damit die perfekte Basis für gemeinschaftliche Geschäftsideen. Profitieren Sie von der Flexibilität der Raumstruktur, einem hochwertigen Ambiente und einer Sichtlage, die Ihre Kundschaft schätzen wird.

**CODE DU BIEN: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Détails des commodités

- + Repräsentativer Eingangsbereich
- + Moderne Belüftungsanlage
- + Kameraüberwachungsanlage
- + Tageslichtkonzept mit Indirekter Beleuchtung
- + Oberlicht aus Acryl für stilvolle Lichtstimmung
- + Voll ausgestattete Personalküche
- + Separater Büro-, Neben- und Lagerbereich
- + Getrennte Kunden- und Personaltoiletten
- + Parkett
- + Raumhöhe 2.90 - 3.40 m
- + elektrische Markisen
- + eingebaute Garderobe

Hinweis:

Die hochwertigen Einbauten, sollten im Rahmen einer Ablösevereinbarung übernommen werden.

**CODE DU BIEN: 25248069 - 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: 25248069 - 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)