

Wallerstein

# Repräsentative Premium-Gewerbefläche mit Garage, Stellplatz und spektakulärer Dachterrasse

**CODE DU BIEN: 26248081**



**PRIX DE LOYER: 1.090 EUR • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

- **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: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## En un coup d'œil

|                        |                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26248081                                                            |
| Pièces                 | 2                                                                   |
| Année de construction  | 2006                                                                |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 35 EUR (Location), 1 x Garage, 65 EUR (Location) |

|                              |                                                                                   |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prix de loyer                | 1.090 EUR                                                                         |
| Coûts supplémentaires        | 280 EUR                                                                           |
| Office/Professional practice | Espace de bureau                                                                  |
| Commission pour le locataire | Mieterprovision beträgt das 2,37-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
| Surface total                | ca. 110 m <sup>2</sup>                                                            |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                                    |
| Technique de construction    | massif                                                                            |
| Espace commercial            | ca. 110.82 m <sup>2</sup>                                                         |
| Espace locatif               | ca. 110 m <sup>2</sup>                                                            |
| surface de bureaux           | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                             |

**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## Informations énergétiques

| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
|--------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 24.06.2036 | Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2006                   |

CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## La propriété



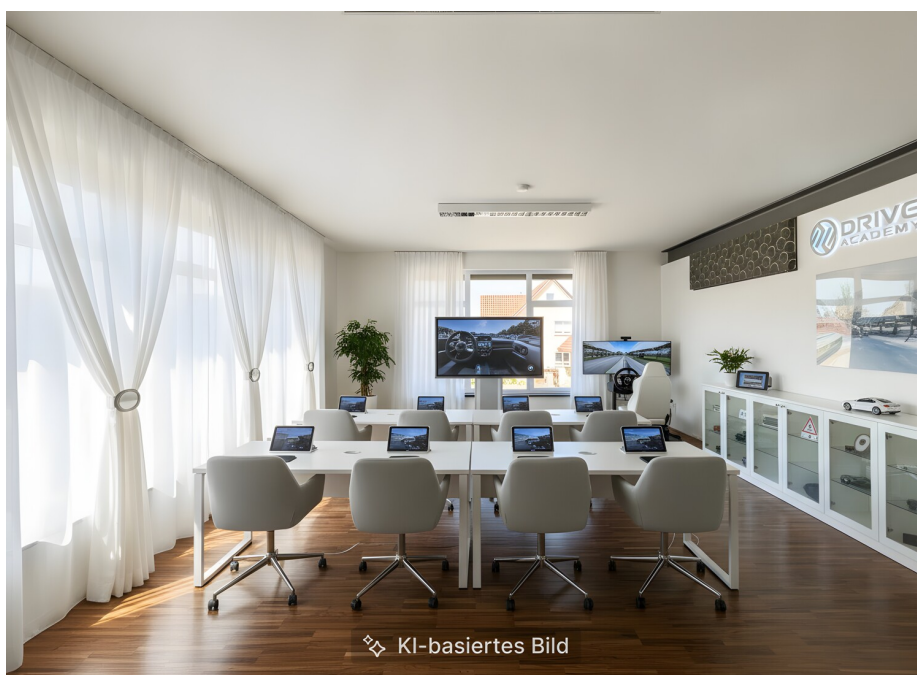
**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## La propriété



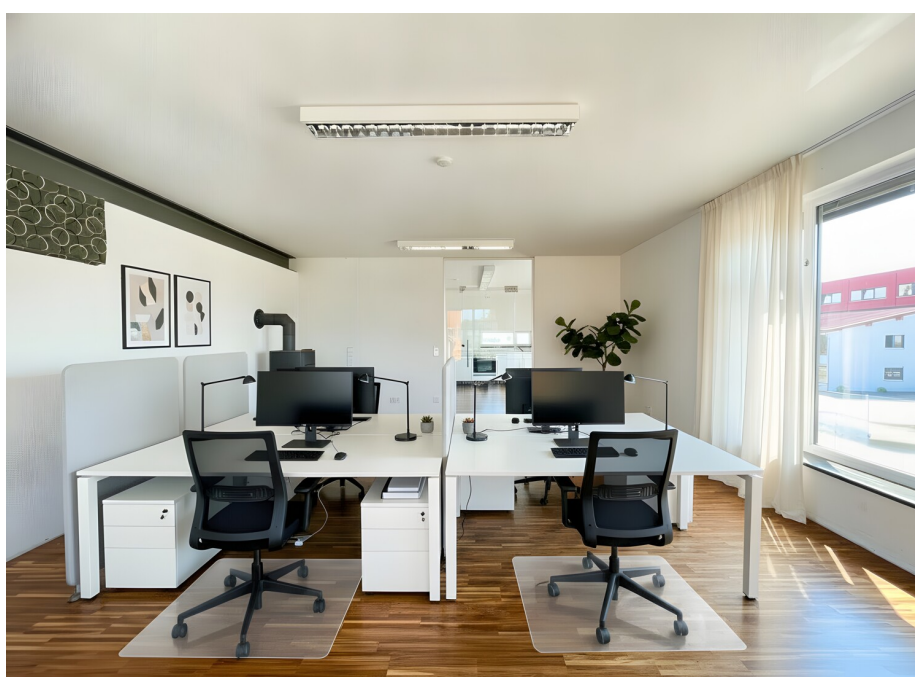
CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein

## La propriété



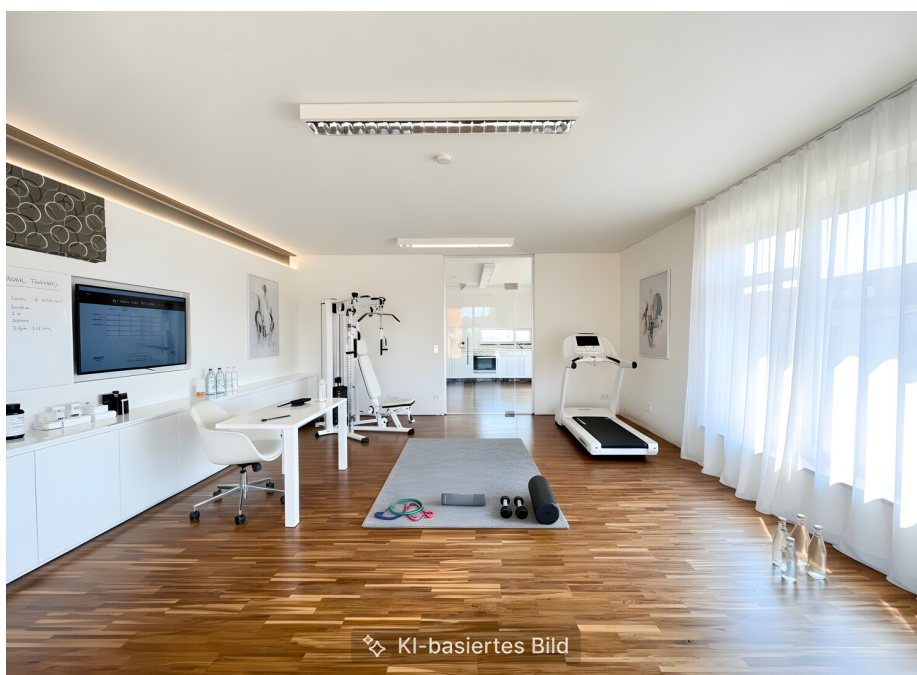
**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## La propriété



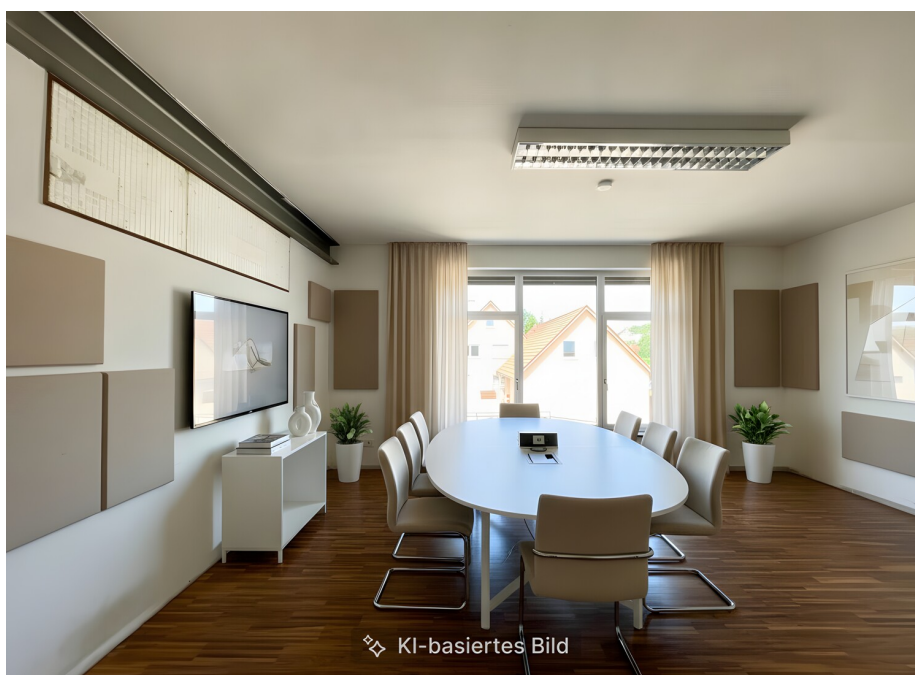
CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein

## La propriété



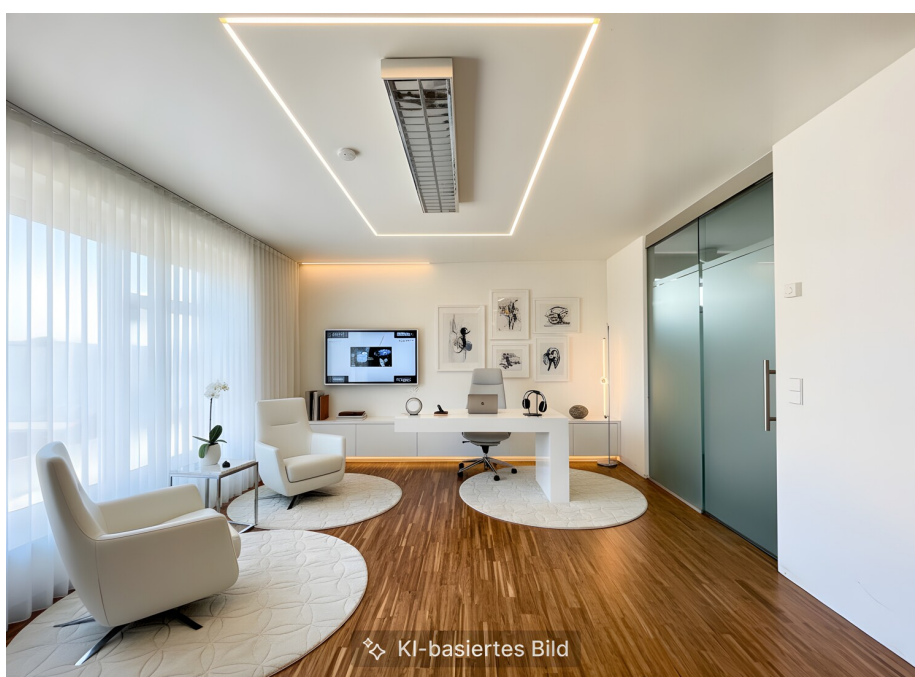
CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## La propriété



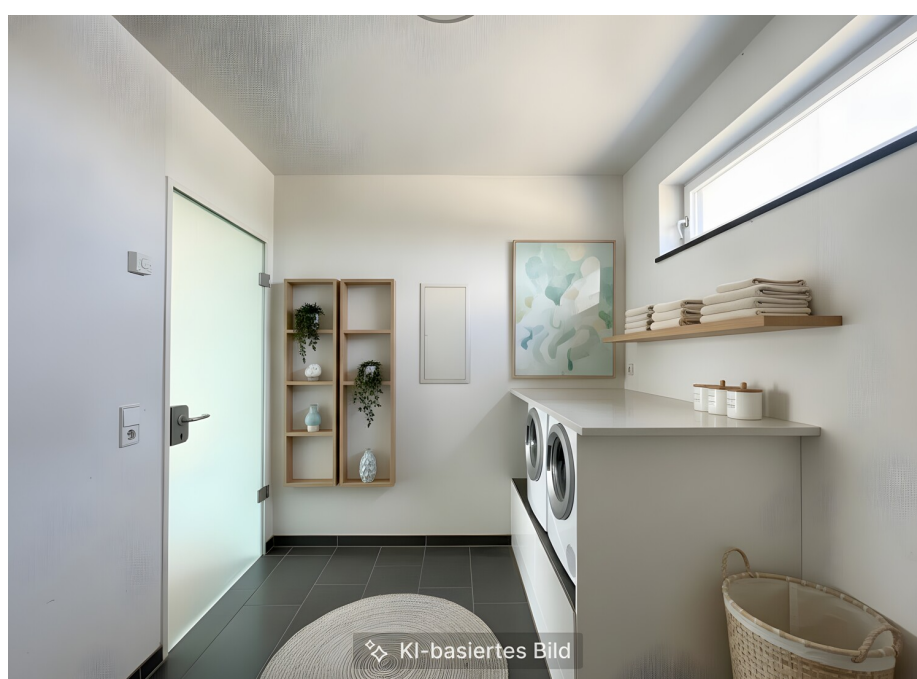
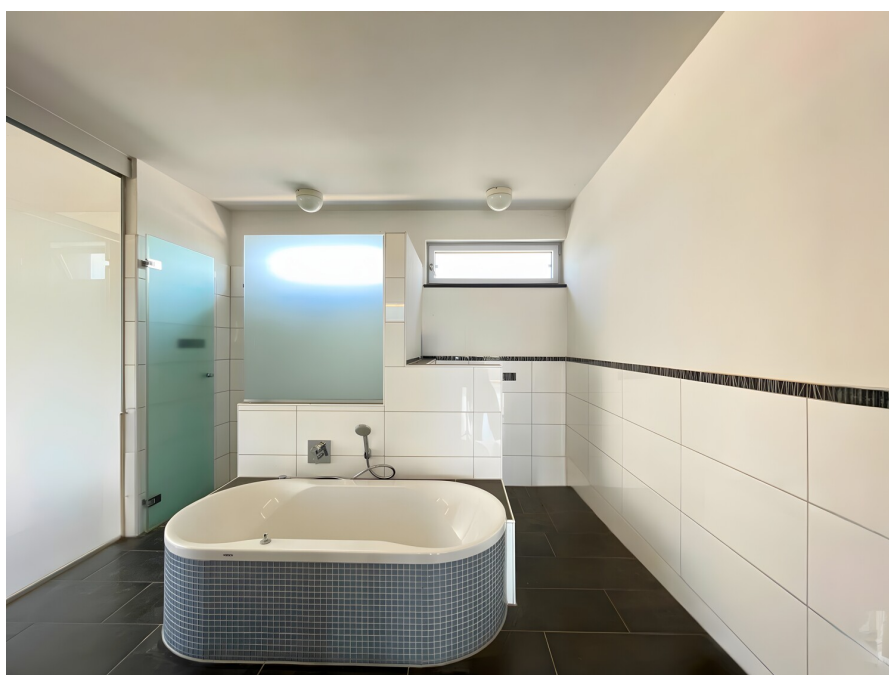
**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## La propriété



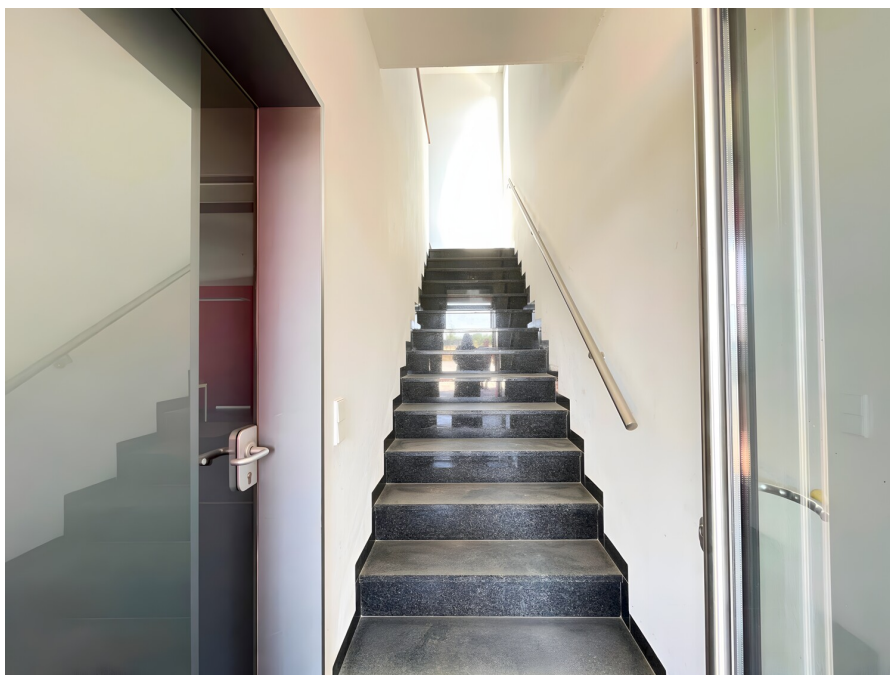
**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## La propriété



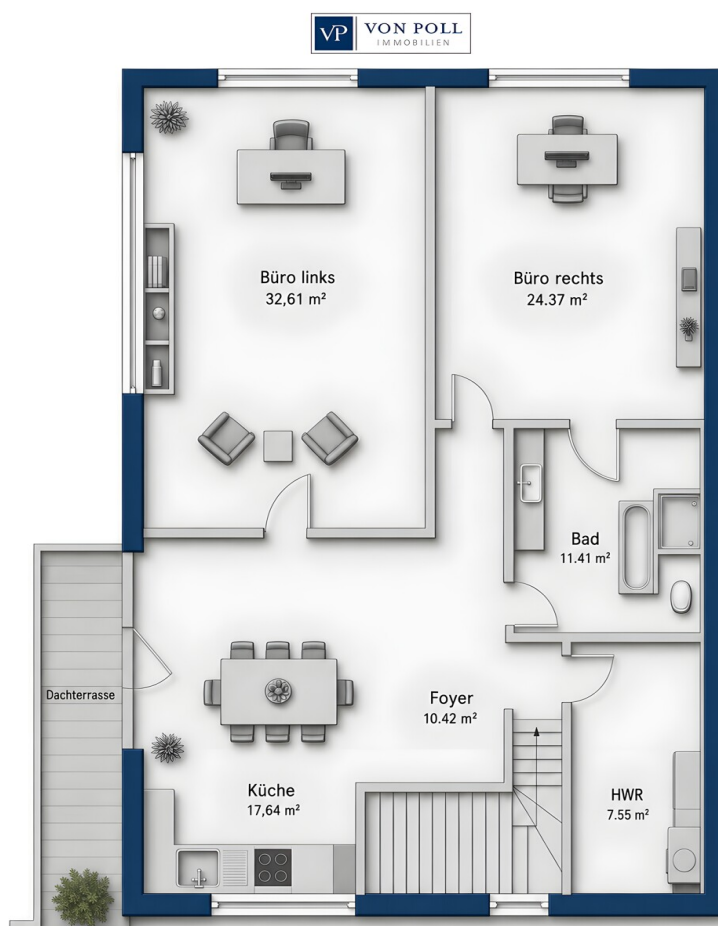
**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein

## 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: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## Une première impression

**Exklusivität trifft Innovation – Repräsentative Premium-Gewerbefläche mit spektakulärer Dachterrasse**

**Ein Ort, der Ihr Unternehmen auf ein neues Niveau hebt.**

In erstklassiger Lage eines etablierten Gewerbegebiets präsentiert sich diese außergewöhnliche Gewerbeeinheit als repräsentativer Unternehmensstandort für höchste Ansprüche. Mit einer großzügigen Nutzfläche von 110,82 m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Dachterrasse vereint die Immobilie modernes Design, hochwertige Materialien und ein exklusives Arbeitsambiente zu einer einzigartigen Business-Adresse.

Bereits beim Betreten der Räumlichkeiten wird deutlich, dass hier Qualität, Ästhetik und Funktionalität im Mittelpunkt stehen. Edle Granit- und hochwertige Parkettböden, lichtdurchflutete Räume sowie eine gehobene Ausstattung schaffen eine Atmosphäre, die Professionalität und Stil ausstrahlt – die perfekte Visitenkarte für Ihr Unternehmen.

Das absolute Highlight ist die großzügige Dachterrasse. Sie bietet den idealen Rahmen für inspirierende Kundengespräche, entspannte Pausen oder exklusive Business-Events unter freiem Himmel. Hier entstehen Ideen, wertvolle Kontakte und nachhaltige Geschäftserfolge in einem besonderen Ambiente.

Die im Jahr 2006 in solider Massivbauweise errichtete Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Zustand und eine zeitlose Architektur. Große Kunststofffenster mit Doppelverglasung sorgen für helle Räume und ein angenehmes Arbeitsklima. Ein leistungsstarker Glasfaseranschluss bietet optimale Voraussetzungen für digitale Geschäftsmodelle, Cloud-Anwendungen und moderne Kommunikation.

Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine installierte Außenkameraüberwachung. Eine moderne Einbauküche ergänzt die hochwertige Ausstattung und erhöht den Komfort im Arbeitsalltag. Das stilvolle Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne und WC – ein außergewöhnlicher Mehrwert für Mitarbeitende und anspruchsvolle Nutzer. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, der praktische Nutzungsmöglichkeiten im täglichen Geschäftsbetrieb bietet.

Zur Einheit gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz. Optional kann ein separater Kellerraum mit ca. 16,83 m<sup>2</sup> als Archiv-, Lager- oder Technikfläche angemietet

werden.

Die Gewerbeeinheit befindet sich im 1. Obergeschoss. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Dank ihrer hochwertigen Ausstattung und repräsentativen Ausstrahlung eignet sich die Immobilie ideal für anspruchsvolle Dienstleistungsunternehmen und beratende Berufe, beispielsweise:

- Versicherungsagenturen
- Finanz- und Vermögensberatungen
- Steuer- und Rechtsanwaltskanzleien
- Unternehmensberatungen
- IT- und Softwareunternehmen
- Architektur- und Ingenieurbüros
- Werbe-, Marketing- und Kreativagenturen
- Fahrschulen
- Coaching- und Seminaranbieter
- Psychologische Beratung und Therapie
- Heilpraktiker und Gesundheitsdienstleister
- Exklusive Kosmetik- und Beauty-Konzepte
- Personal Training und Gesundheitscoaching
- Fotostudios sowie kreative Ateliers

Diese außergewöhnliche Gewerbeimmobilie verbindet repräsentative Architektur, moderne Infrastruktur und exklusive Aufenthaltsqualität zu einem Unternehmensstandort mit Seltenheitswert. Sie bietet den idealen Rahmen für Unternehmen, die Wert auf Prestige, Funktionalität und ein inspirierendes Arbeitsumfeld legen. Hier entsteht eine Geschäftsadresse, die nachhaltig Eindruck hinterlässt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese exklusive Gewerbefläche persönlich präsentieren zu dürfen.

**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## Détails des commodités

- + Repräsentative Gewerbefläche mit ca. 110,82 m<sup>2</sup>
- + Großzügige Dachterrasse als exklusive Aufenthalts- und Businessfläche
- + Gehobene Ausstattung
- + Hochwertige Granit- und Parkettböden
- + Moderne Einbauküche
- + Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- + Separater Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- + Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- + Glasfaseranschluss für High-Speed-Internet
- + Außenkameraüberwachung
- + Solide Massivbauweise
- + Baujahr 2006
- + Gepflegter Gesamtzustand
- + Garage inklusive zusätzlichem Stellplatz
- + Optional anmietbarer Kellerraum

**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich im modernen Gewerbegebiet der Marktgemeinde Wallerstein. Der Standort überzeugt durch seine verkehrsgünstige Lage im Landkreis Donau-Ries sowie eine hervorragende Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsachsen.

Wallerstein liegt zwischen den wirtschaftlich starken Städten Nördlingen (ca. 5 km), Oettingen (ca. 22 km) und Dinkelsbühl (ca. 26 km). Über die Bundesstraßen B25 und B466 sowie die umliegenden Staatsstraßen sind die Autobahnen A7 (Ulm – Würzburg) und A8 (München – Stuttgart) in rund 45 Minuten erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort ideal für produzierende Unternehmen, Logistik, Handwerk, Dienstleistungsbetriebe oder den Großhandel.

Das neue Gewerbegebiet zeichnet sich durch eine moderne Infrastruktur, großzügige Erschließung sowie kurze Wege für den Waren- und Lieferverkehr aus. Die gute Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar.

Die Region Donau-Ries zählt zu den wirtschaftlich leistungsfähigen Standorten Bayerns und bietet ein breit gefächertes Unternehmensumfeld mit mittelständischen Betrieben, Industrieunternehmen sowie einem qualifizierten Arbeitskräftepotenzial. Gleichzeitig profitieren Unternehmen von der Nähe zu den Wirtschaftsräumen Augsburg, Ulm und Stuttgart.

Die Kombination aus moderner Gewerbelage, guter Verkehrsanbindung und einem wirtschaftsstarken Umfeld macht diesen Standort zu einer attraktiven Adresse für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistorauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 26248081 - 86757 Wallerstein**

## 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)**