

**Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

# Ελκυστικό εμπορικό ακίνητο με ευέλικτες επιλογές χρήσης και γοητευτική ατμόσφαιρα

**Αριθμός ακινήτου: 24248095**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΔΩΜΑΤΙΑ: 17 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.640 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24248095
Δωμάτια	17
Έτος κατασκευής	1999
Χώρος στάθμευσης	10 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 4 x Υπογείο πάρκινγκ

Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνία
Γραφείο / Επαγγελματική πρακτική	Χώρος γραφείου
Προμήθεια	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Συνολική έκταση	ca. 760 m <sup>2</sup>
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Εμπορικός χώρος	ca. 760 m <sup>2</sup>
Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 760 m <sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Αέριο	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	05.07.2033	Τελική κατανάλωση ενέργειας	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1998

Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το εξαιρετικό εμπορικό ακίνητο στο βιομηχανικό πάρκο Nördlingen στέγαζε προηγουμένως ένα κτηνιατρείο με ιδιωτικά διαμερίσματα. Το μοντέρνο κτίριο, με την εντυπωσιακή θολωτή οροφή του, προσφέρει μια ποικιλία πιθανών χρήσεων και ως εκ τούτου είναι ιδανικό για κοινόχρηστα γραφεία, φορολογικά και νομικά γραφεία, γραφεία ευρέσεως εργασίας και πολλά άλλα. Το ισόγειο, που καλύπτει περίπου 380 τ.μ., στεγάζει σήμερα ένα πλήρως εξοπλισμένο κτηνιατρείο με ενσωματωμένο κατάστημα ειδών κατοικίδιων ζώων και ευρύχωρους χώρους ανάπαυσης για το προσωπικό. Αυτός ο χώρος είναι σε μεγάλο βαθμό πλακόστρωτος και προσφέρει ένα ευχάριστο εργασιακό περιβάλλον χάρη στα ψηλά ταβάνια του. Επιπλέον, υπάρχουν δύο εισοδοί, επιτρέποντας την εύκολη υποδιαίρεση του χώρου. Ο επάνω όροφος περιλαμβάνει ένα κομψό, μεγάλο διαμέρισμα γιατρού - μια μεζονέτα περίπου 175 τ.μ. - καθώς και ένα μικρότερο διαμέρισμα περίπου 49 τ.μ. Και τα δύο διαμερίσματα διαθέτουν ελκυστικές στοές και ψηλά ταβάνια που δημιουργούν μια άνετη ατμόσφαιρα διαβίωσης. Τα διαμερίσματα είναι προσβάσιμα μέσω ξεχωριστών εξωτερικών εισόδων και προσφέρουν υψηλό επίπεδο άνεσης. Επιπλέον, υπάρχει επίσης χώρος γραφείων με δική του είσοδο στον επάνω όροφο. Αυτή η περιοχή είναι προς το παρόν μη αναπτυγμένη και προσφέρει περίπου 127 τ.μ. χώρου. Το αν θα γίνει επιπλέον χώρος γραφείου ή άλλο διαμέρισμα μπορεί να σχεδιαστεί και να υλοποιηθεί σύμφωνα με τις ατομικές σας ανάγκες. Αυτό το ακίνητο περιλαμβάνει τα γνωστά διαμερίσματα διαχειριστή. Ένα διαμέρισμα διαχειριστή είναι μια κατοικία χτισμένη σε εμπορικό ακίνητο ή σε άμεση σύνδεση με μια εμπορική επιχείρηση και προορίζεται αποκλειστικά για τον διαχειριστή και την οικογένειά του. Το ακίνητο προσφέρει επίσης ένα υπόγειο γκαράζ με χώρο για έως και τέσσερα αυτοκίνητα, καθώς και αρκετές εξωτερικές θέσεις στάθμευσης. Διατίθενται συνολικά δέκα θέσεις στάθμευσης. Το υπόγειο γκαράζ έχει ωφέλιμη επιφάνεια περίπου 131,25 τ.μ. Ολόκληρο το ακίνητο έχει εμβαδόν περίπου 1.640 τ.μ. και προσφέρει

σημαντικές δυνατότητες για επιπλέον χώρο στάθμευσης. Ένα παρακείμενο οικόπεδο περίπου 1.573 τ.μ. μπορεί να αγοραστεί ξεχωριστά εάν σχεδιάζεται περαιτέρω κατασκευή. Το υπάρχον κτίριο είναι εξοπλισμένο με μοντέρνα ξύλινα/αλουμιένια παράθυρα και διαθέτει πλήρη θερμομόνωση, εξασφαλίζοντας ενεργειακή απόδοση. Ένα σύστημα κεντρικής θέρμανσης αερίου, που εφαρμόζεται ως ενδοδαπέδια θέρμανση στο ισόγειο, εξασφαλίζει άνετη ζεστασιά. Το εσωτερικό διαθέτει δάπεδα υψηλής ποιότητας, όπως πλακάκια και παρκέ από σκληρό ξύλο, ξύλινες και μεταλλικές σκάλες και δύο εντοιχισμένες κουζίνες. Ο ευρύχωρος και εντυπωσιακός χώρος εισόδου στο ισόγειο διαθέτει έναν γυάλινο τοίχο στην περιοχή αναμονής και έναν μεγάλο γυάλινο τοίχο που οδηγεί στην γκαλερί στον επάνω όροφο. Το ακίνητο είναι άμεσα διαθέσιμο και προσφέρει ένα ευρύ φάσμα πιθανών χρήσεων. Αυτό το ακίνητο προσφέρει μια σπάνια ευκαιρία για απόκτηση ευέλικτου χώρου σε μια ελκυστική τοποθεσία. Είτε ως ιατρείο είτε ως γραφείο, προαιρετικά με οικιστική χρήση - οι δυνατότητες είναι ατελείωτες. Λόγω της τρέχουσας κενότητάς του, είναι δυνατή η άμεση κατοίκηση, επιτρέποντάς σας να εφαρμόσετε τα σχέδιά σας αμέσως. Επωφεληθείτε από αυτήν την ευκαιρία και κλείστε ένα ραντεβού επίσκεψης σήμερα για να γνωρίσετε από πρώτο χέρι τα πλεονεκτήματα αυτού του μοναδικού ακινήτου.

**Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- + 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

**Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Όλα για την τοποθεσία

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 Alplandschaft. 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.

**Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Άλλες πληροφορίες

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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