

**Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ???????????  
????????? ??? ??????????????? ????????????????

**Αριθμός ακινήτου: 24248095**



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

Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ??? ??????

?????? ????????	24248095	???? ??????	?????? ????????
???????	17	?????? /	???? ????????
???? ????????	1999	???????????????	???????
????? ????????	10 x ????????	??????????	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
	????? ????????, 4 x		
	?????? ????????	????????? ??????	ca. 760 m <sup>2</sup>
		????????? ????????	???????
		????????? ??????	ca. 760 m <sup>2</sup>
		?????????????? ??????	ca. 760 m <sup>2</sup>
		????????? ????????	ca. 760 m <sup>2</sup>



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24248095 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ????????





?????????. ??? ???? ?????????? ?????????? ??, ????? ?????? ? ????? ??????????,  
?????????????? ?? ???? ?????????? ?? ?????? ?? ??????. ??????????????? ?? ????? ??  
????????? ?? ??????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ?? ? ?????????? ?? ?????? ??? ?  
???????????????? ?????? ?? ?????????? ??????????.

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

**?????????????? ???? ??????????**

- + 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**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

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

**????? ????????????**

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

?????????? ??????????????

?? ????????????? ?????????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

**Judith Ernst**

---

**Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen**

**Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0**

**E-Mail: donau-ries@von-poll.com**

???? ????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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