

Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen

# Muhely, csarnok és irodaépület számos felhasználási lehetőséggel és építési tartománnyal Nördlingen közelében

**VP azonosító: 25248110**



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

**VÉTELÁR: 890.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 3.551 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen

## Áttekintés

VP azonosító	25248110	Vételár	890.000 EUR
Építés éve	1970	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Parkolási lehetőségek	4 x Garázs	Teljes terület	ca. 1.371 m <sup>2</sup>
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 923.14 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 1371 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.06.2034	Végso energiafogyasztás	32.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967

VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)



VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen

## Az ingatlan

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind it are a tablet and a desktop monitor showing the company's website interface. The background is a dark blue gradient with the Von Poll Immobilien logo at the top left. The text "Finden Sie Ihre Immobilie." is prominently displayed in the center, followed by "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." at the bottom. The website URL "www.von-poll.com" is at the very bottom.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen**

## Az első benyomás

Itt a lehetőség! Arról álmodozol, hogy saját műhelyed legyen? – Itt a lehetőség a tökéletes kezdéshez: Ez a gondosan karbantartott műhelyépület, amelynek összterülete körülbelül 1371,95 m<sup>2</sup>, a telek pedig körülbelül 3551 m<sup>2</sup>, Nördlingen egyik kerületének vegyes funkciójú területén található, és lenyugó a sokoldalú felhasználási lehetőségeivel. Az ingatlan tágas műhellyel rendelkezik, amely ideális termelésre, tárolásra vagy feldolgozásra, valamint modern irodaterületekkel, amelyek kényelmes munkakörülményeket biztosítanak. Az irodaépületet 1967-ben építették, és 2001-ben teljes körűen felújították. A műhelyt 1970-ben építették, majd 1980-ban egy további kapcsolódó csarnokkal bővítették, 2015-ben pedig további négy garázst építettek hozzá. Ahogy ezek a részletek is mutatják, ebbe az ingatlanba rendszeresen fektettek be, és gondosan karbantartották. Jellemzői közé tartoznak a világos, padlófűtéses irodák, valamint a társalgó, ahonnan kilátás nyílik az ingatlan kertjére. A kert tökéletes a munka utáni vagy ebédidős pihenésre. Egy bájos kerti fészer teszi teljessé a rekreációs kínálatot. A kert lakóépület építési telekként is használható. A fotovoltaikus rendszer már telepítve van, és 2032-ig érvényes. A jelenlegi havi betáplálási tarifa bruttó 561 euró, ami vonzó lehetőséget kínál az energiatermelésre és -megtakarításra. Összességében ez az ingatlan szilárd befektetési lehetőségnek bizonyul, sokoldalú felhasználási lehetőségekkel és vonzó tulajdonságokkal. A tágas műhely, a modern irodaterület, a kert, a garázsbeállók, a fotovoltaikus rendszer és az építési tartalék kombinációja érdekes választássá teszi ezt az ingatlant a befektetők és a vállalkozók számára, akik egy jól karbantartott, potenciális ingatlant keresnek.

**VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen**

## Részletes felszereltség

- + große Werkstatt für Produktion/Lager/Verarbeitung
- + belastbarer Industrieboden
- + helle Bürofläche mit Fußbodenheizung und Heizkörper (2001 saniert)
- + drei Büroräume und ein Besprechungsraum
- + Sozialraum und WC
- + 4 Garagenstellplätze (Baujahr 2015)
- + Garten mit erschlossenem Gartenhaus
- + Liegenschaft befindet sich in einem (Dorfgebiet/Mischgebiet)
- + Photovoltaikanlage inklusive, Laufzeit bis 2032, monatliche Verfügung 561 € (brutto)

**VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen**

## Minden a helyszínrol

Löpsingen ist ein Stadtteil von Nördlingen im schwäbischen Landkreis Donau-Ries in Bayern. Der Ort ist nicht nur wegen seiner Nähe zur Stadt Nördlingen attraktiv - Löpsingen selbst ist lebens- und liebenswert. Der Ort bietet ein aktives Vereinsleben, Banken und Lebensmittelläden, wie einen Metzger oder Bäcker. Vor Ort gibt es einen Montessori Kindergarten und eine Grundschule mit Kinderbetreuung. Sie erreichen Nördlingen in wenigen Minuten mit dem Auto. Ebenso sind Bushaltestellen vor Ort, mit denen Sie bequem in die Innenstadt gelangen.

Die ehemalige Reichsstadt Nördlingen ist die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. Sie liegt im durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Krater im gleichnamigen Geopark. Die malerische Altstadt wird umgeben von einer komplett geschlossenen Stadtmauer, auf der Besucher die Altstadt umwandern können, ohne einmal den Mauerring verlassen zu müssen. Von hier bietet sich ein wunderschöner Ausblick auf die romantischen und verwinkelten Gassen der Altstadt. Diese wird belebt von einem starken Einzelhandel.

Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind in der gut 20.000 Einwohner zählenden Großen Kreisstadt ansässig. Das Wahrzeichen Nördlingens ist der rund 90 Meter hohe Kirchturm der gotischen St.-Georgs-Kirche, der Daniel genannt wird. In der Stadt sind Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium vorhanden. Die Stadt liegt an der „Romantischen Straße“ (B 25) und die längste deutsche Bundesautobahn A 7 verläuft ca. 25 km westlich von Nördlingen. Am Bahnhof Nördlingen halten regulär Züge der Riesbahn Aalen - Donauwörth. Im historischen Bahnbetriebswerk ist heute das Bayerische Eisenbahnmuseum untergebracht.

**VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 32.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**VP azonosító: 25248110 - 86720 Nördlingen / Löpsingen - Löpsingen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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