

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Vonzó kereskedelmi ingatlan sokoldalú felhasználási lehetőségekkel és bájos hangulattal

VP azonosító: 24248095



VÉTELÁR: 680.000 EUR • SZOBÁK: 17 • FÖLDTERÜLET: 1.640 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Áttekintés

VP azonosító	24248095
Szobák	17
Építés éve	1999
Parkolási lehetőségek	10 x Felszíni parkolóhely, 4 x Mélygarázs

Vételár	680.000 EUR
Iroda/rendel?	Irodafelület
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Teljes terület	ca. 760 m <sup>2</sup>
Kivitelezési módszer	Szilárd
Kereskedelmi terület	ca. 760 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 760 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	05.07.2033	Végso energiafogyasztás	128.00 kWh/m²a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998



VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az első benyomás

Ez a kivételes kereskedelmi ingatlan a nördlingeni ipari parkban korábban egy állatorvosi rendelőnek adott otthont, különálló lakásokkal. A modern épület lenyugózó dongaboltozatos tetővel számos felhasználási lehetőséget kínál, így ideális közös irodák, adó- és jogi praxisok, toborzó ügynökségek és sok más számára. A körülbelül 380 m<sup>2</sup>-es földszinten jelenleg egy teljesen felszerelt állatorvosi rendelő található, integrált állateledel-bolttal és tágas személyzeti pihenőhelyiségekkel. Ez a terület nagyrészt csempézett, és a magas mennyezetnek köszönhetően kellemes munkakörnyezetet biztosít. Ezenkívül két bejáratral rendelkezik, így a tér könnyen felosztható. Az emeleten egy stílusos, nagy orvosi lakás – egy körülbelül 175 m<sup>2</sup>-es maisonette –, valamint egy kisebb, körülbelül 49 m<sup>2</sup>-es lakás található. Mindkét lakás vonzó galériával és magas mennyezettel rendelkezik, amelyek kényelmes lakókörnyezetet teremtenek. A lakások külön külső bejáraton keresztül közelíthetők meg, és magas szintű kényelmet kínálnak. Az emeleten további irodaterület is található saját bejáratral. Ez a terület jelenleg beépítetlen, és körülbelül 127 m<sup>2</sup>-es alapterületű. Akár további irodahelyiségről, akár egy további lakásról van szó, az egyéni igények szerint tervezhető és valósítható meg. Ez az ingatlan úgynevezett menedzseri lakásokból áll. A menedzseri lakás egy kereskedelmi ingatlanon vagy egy kereskedelmi vállalkozáshoz közvetlenül kapcsolódó lakóhely, amely kizárólag a menedzser és családja számára szolgál. Az ingatlanhoz tartozik egy akár négy autó befogadására alkalmas mélygarázs, valamint több kültéri parkolóhely; összesen tíz parkolóhely áll rendelkezésre. A mélygarázs hasznos területe körülbelül 131,25 m<sup>2</sup>. A teljes ingatlan körülbelül 1640 m<sup>2</sup>-es, és jelentős potenciált kínál további parkolásra. További építkezés esetén egy körülbelül 1573 m<sup>2</sup>-es szomszédos telek külön megvásárolható. A meglévő épület modern fa/alumínium ablakokkal van felszerelve, és teljes hőszigeteléssel rendelkezik, biztosítva az energiahatékonyságot. A földszinten padlófűtésként megvalósított gáz központi fűtési rendszer biztosítja a kellemes meleget. A belső térben kiváló minőségű padlóburkolatok, például járólap és keményfa parketta, fa és acél lépcsők, valamint két beépített konyha található. A tágas és impozáns földszinti bejárat üvegfallal büszkélkedhet a váróban, valamint egy nagy üvegfallal, amely az emeleti galériára vezet. Az ingatlan azonnal költözhető, és széleskörű felhasználási lehetőségeket kínál. Ez az ingatlan ritka lehetőséget kínál sokoldalú tér megszerzésére vonzó helyen. Akár orvosi rendelőként, akár irodaként, opcionálisan lakásként – a lehetőségek végtelenek. Jelenlegi üresen állásának köszönhetően azonnal beköltözhető, így terveit azonnal megvalósíthatja. Használja ki ezt a lehetőséget, és egyeztessen időpontot még ma, hogy első kézből tapasztalhatta meg ennek az egyedülálló ingatlannak az előnyeit.



VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Részletes felszereltség

- + 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

**VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## 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)