

**Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

Ritka lehetőség - kb. 300 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség  
kiváló helyen, a nördlingeni gyalogosövezetben

**VP azonosító: 25248042**



**BÉRLETI DÍJ: 4.500 EUR • SZOBÁK: 6**

**VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

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

VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Áttekintés

VP azonosító	25248042	Bérelti díj	4.500 EUR
Szobák	6	További költségek	450 EUR
Építés éve	1505	Jutalék	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Teljes terület	ca. 300 m <sup>2</sup>
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 55 m <sup>2</sup>
		Kereskedelmi terület	ca. 236 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 300 m <sup>2</sup>

**VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

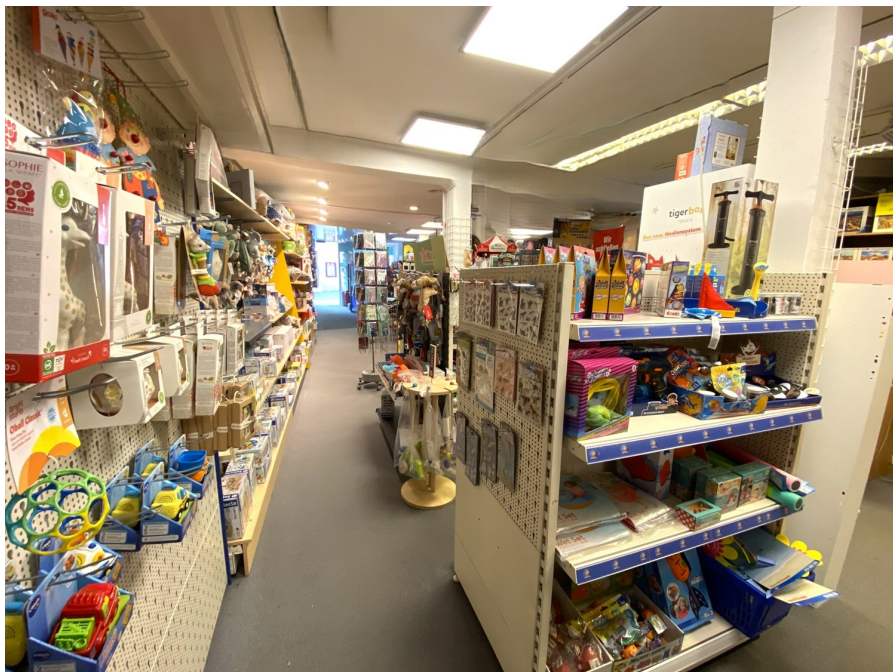
## Áttekintés: Energia adatok

Energiatanúsítvány A rendelkezések  
szerint nem  
kötelező

---

VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## 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?

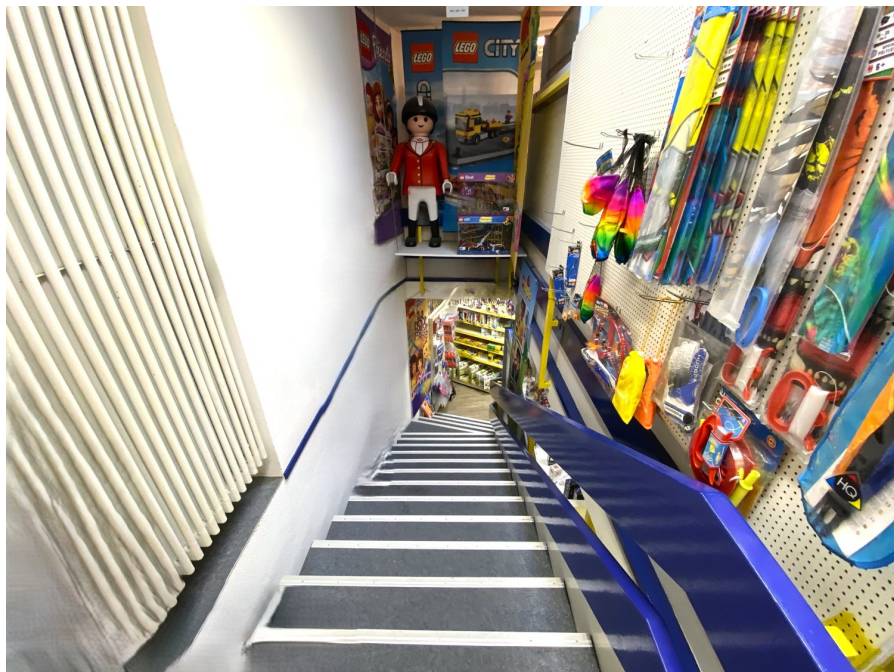
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

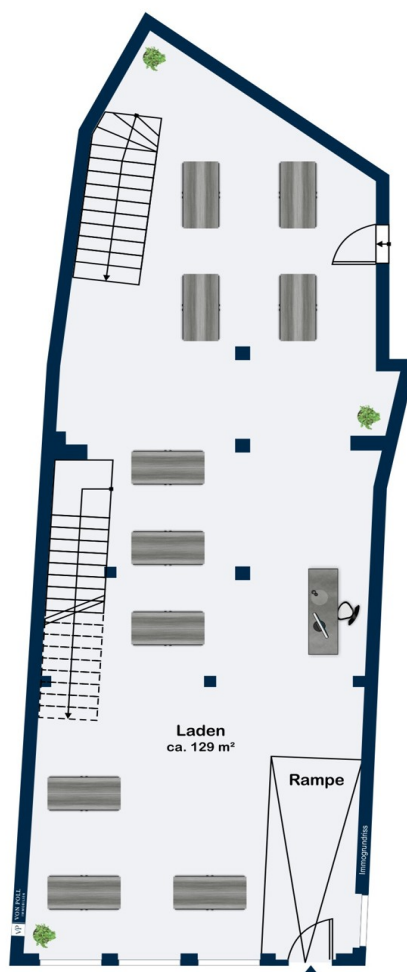
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

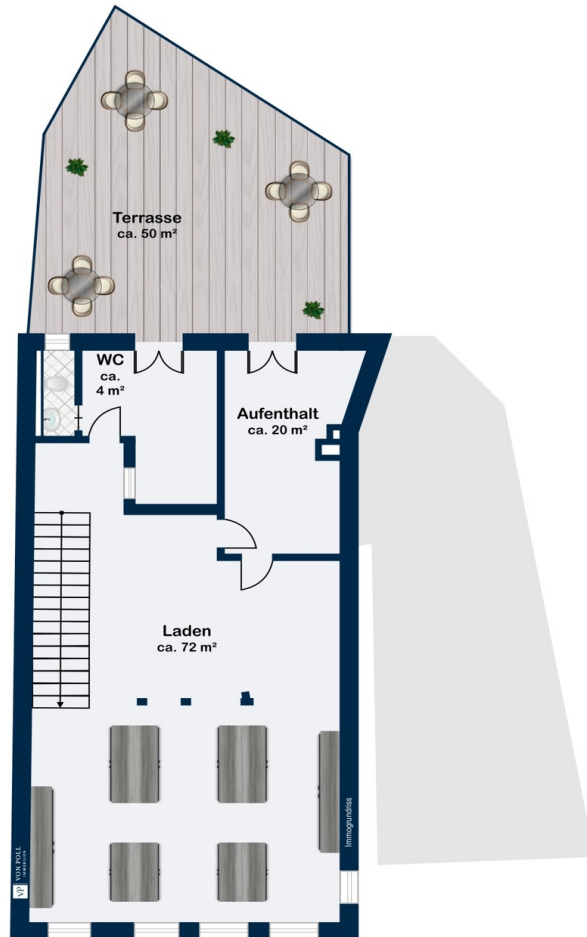
T.: 09081 604267-0

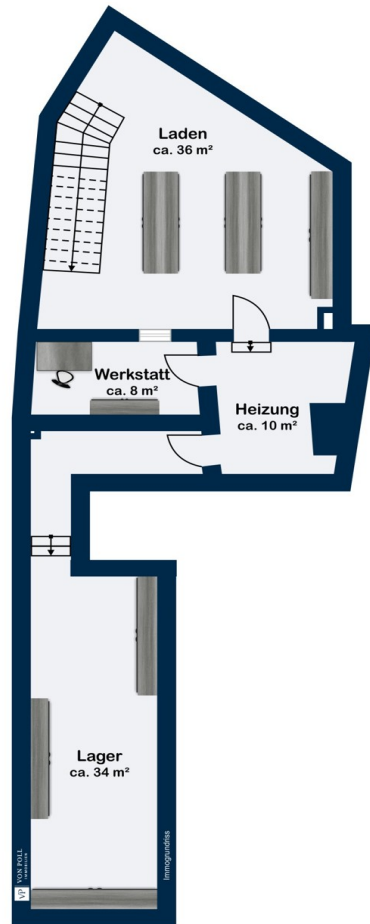
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az első benyomás

Ez az egyedülálló kereskedelmi egység Nördlingen gyalogosövezetében található, és kiváló lehetőséget kínál a kiemelt helyszínt kereso kiskereskedok és szolgáltatók számára. Az 1505-ben épült történelmi épület kiváló állapotban van, és bájos korabeli építészettel büszkélkedhet. Az ingatlan három szinten terül el, és összesen körülbelül 300 m<sup>2</sup> bérbeadási területet kínál. Az üzlethelyiség/irodaterület körülbelül 236 m<sup>2</sup>, rugalmas elrendezési lehetőségeket kínálva. A tágas földszinti eladótér kiváló láthatósággal ideális feltételeket teremt a sikeres üzleti tranzakciókhoz. Az alagsorban egy további, körülbelül 55 m<sup>2</sup>-es tárolóhelyiség található, amely bőséges helyet kínál áruk tárolására vagy archiválás céljából. Ez lehetővé teszi a hatékony és kényelmes tárolást. Az ingatlan rugalmasan használható, és nemcsak üzlethelyiségek, hanem irodák vagy orvosi rendelok, valamint egyéb szolgáltatók számára is alkalmas. Az egyedi alaprajzi tervezés révén, a bérbeadóval egyeztetve és a szerkezeti megvalósíthatóság függvényében a leendő bérloknek lehetőségük van az üzlethelyiséget optimálisan a saját igényeikhez igazítani. Ez a rugalmasság teret teremt a kreatív üzleti ötleteknek. Az ingatlan 2025 végétől bérbe adható, így elegendő idő áll rendelkezésre a szükséges módosítások vagy felújítások előzetes megtervezésére és megvalósítására. Az üzlethelyiség berendezései és berendezései megfelelnek a szabványos minőségi előírásoknak, és szilárd alapot biztosítanak az egyedi tervezési koncepciók megvalósításához. Nördlingen gyalogosövezetében való elhelyezkedése garantálja a nagy gyalogosforgalmat, és így kiváló feltételeket biztosít a sikeres üzleti tevékenységhez. Összefoglalva, ez az ingatlan a történelmi építészettel, a kiváló elhelyezkedéssel és a rugalmas felhasználási lehetőségek ritka kombinációját kínálja. Ideális azoknak a vállalatoknak, amelyek kiemelkedo jelenlétet szeretnének Nördlingenben, és lehetőséget kínál a sikeres kereskedelmi hasznosításra a város egyik legkívánatosabb helyén. Örömmel válaszolunk további kérdéseire, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot.

**VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Részletes felszereltség

- + 1A-Lage in der Nördlinger Fußgängerzone
- + Gewerbeeinheit über drei Stockwerke
- + Zustand bei Anmietung: nach Vereinbarung - komplett ausgebaut oder Ausbau durch den Mieter
- + Anmietung ab Ende 2025 möglich
- + Nutzung als Einzelhandel-, Büro-, Praxis-, Dienstleistungsflächen möglich
- + individuelle Grundrissgestaltung in Absprache möglich (bauliche Umsetzbarkeit vorausgesetzt)
- + Mietfläche mit insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup>
- + Ladenfläche / Bürofläche ca. 236m<sup>2</sup>
- + Zusätzliche Lagerfläche mit ca 55m<sup>2</sup> im Untergeschoss

**VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt 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 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 bester Lage 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.

**VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## További információ / adatok

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**VP azonosító: 25248042 - 86720 Nördlingen - Altstadt 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)