

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Attraiante proprietà commerciale con opzioni di utilizzo versatili e un'atmosfera affascinante

*Codice oggetto: 24248095*



PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • VANI: 17 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.640 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24248095                                               |
| Vani                | 17                                                     |
| Anno di costruzione | 1999                                                   |
| Garage/Posto auto   | 10 x superficie libera,<br>4 x Parcheggio<br>interrato |

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 680.000 EUR                                                        |
| Ufficio/studio         | Spazio ufficio                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Superficie commerciale | ca. 760 m <sup>2</sup>                                             |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                          |
| Superficie commerciale | ca. 760 m <sup>2</sup>                                             |
| Superficie affittabile | ca. 760 m <sup>2</sup>                                             |

Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.07.2033 | Consumo finale di energia                             | 128.00 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1998                                |

Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Una prima impressione

Questo eccezionale immobile commerciale nella zona industriale di Nördlingen ospitava in precedenza uno studio veterinario con appartamenti privati. Il moderno edificio, con il suo imponente tetto a volta a botte, offre una varietà di potenziali utilizzi ed è quindi ideale per uffici condivisi, studi legali e fiscali, agenzie di reclutamento e molto altro ancora. Il piano terra, di circa 380 m<sup>2</sup>, ospita attualmente uno studio veterinario completamente attrezzato con un negozio di articoli per animali integrato e ampie sale relax per il personale. Quest'area è in gran parte piastrellata e offre un ambiente di lavoro piacevole grazie ai soffitti alti. Inoltre, due ingressi consentono una facile suddivisione degli spazi. Il piano superiore ospita un elegante e ampio appartamento per il medico, un duplex di circa 175 m<sup>2</sup>, e un appartamento più piccolo di circa 49 m<sup>2</sup>. Entrambi gli appartamenti presentano graziose gallerie e soffitti alti che creano un'atmosfera abitativa confortevole. Gli appartamenti sono accessibili tramite ingressi esterni separati e offrono un elevato livello di comfort. Al piano superiore si trovano anche ulteriori uffici con ingresso indipendente. Questa area è attualmente non edificata e offre circa 127 m<sup>2</sup> di spazio. La possibilità di adibirla a ulteriore ufficio o a un altro appartamento può essere pianificata e realizzata in base alle vostre esigenze individuali. Questa proprietà comprende i cosiddetti appartamenti per dirigenti. Un appartamento per dirigenti è un'abitazione costruita su un immobile commerciale o in collegamento diretto con un'attività commerciale ed è destinata esclusivamente al dirigente e alla sua famiglia. L'immobile offre inoltre un garage sotterraneo con spazio per un massimo di quattro auto, nonché diversi posti auto esterni; sono disponibili in totale dieci posti auto. Il garage sotterraneo ha una superficie utile di circa 131,25 m<sup>2</sup>. L'intera proprietà misura circa 1.640 m<sup>2</sup> e offre un notevole potenziale per ulteriori parcheggi. Un terreno adiacente di circa 1.573 m<sup>2</sup> può essere acquistato separatamente in caso di ulteriori lavori di costruzione. L'edificio esistente è dotato di moderne finestre in legno/alluminio e presenta un isolamento termico completo, garantendo l'efficienza energetica. Un impianto di riscaldamento centralizzato a gas, implementato come riscaldamento a pavimento al piano terra, garantisce un calore confortevole. Gli interni sono caratterizzati da pavimenti di alta qualità, come piastrelle e parquet in legno massello, scale in legno e acciaio e due cucine componibili. L'ampio e imponente ingresso al piano terra vanta una parete vetrata nella sala d'attesa e un'ampia vetrata che conduce alla galleria al piano superiore. L'immobile è disponibile da subito e offre un'ampia gamma di potenziali utilizzi. Questa proprietà rappresenta una rara opportunità di acquisire uno spazio versatile in una posizione attraente. Che si tratti di uno studio medico o di un ufficio, o di un uso residenziale, le possibilità sono infinite. Grazie all'attuale spazio libero, è possibile l'occupazione immediata, consentendovi di realizzare immediatamente i vostri progetti.

Approfittate di questa opportunità e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso per scoprire in prima persona i vantaggi di questa proprietà unica.

**Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Dettagli dei servizi

- + 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

**Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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