

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Rara opportunità: spazio commerciale in posizione privilegiata nella zona pedonale di Nördlingen con circa 300 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25248042**



**PREZZO D'AFFITTO: 4.500 EUR • VANI: 6**

Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248042	Prezzo d'affitto	4.500 EUR
Vani	6	Costi aggiuntivi	450 EUR
Anno di costruzione	1505	Commercio al dettaglio	Negozio per commercio al dettaglio
		Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Superficie commerciale	ca. 300 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 55 m <sup>2</sup>
		Superficie commerciale	ca. 236 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 300 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

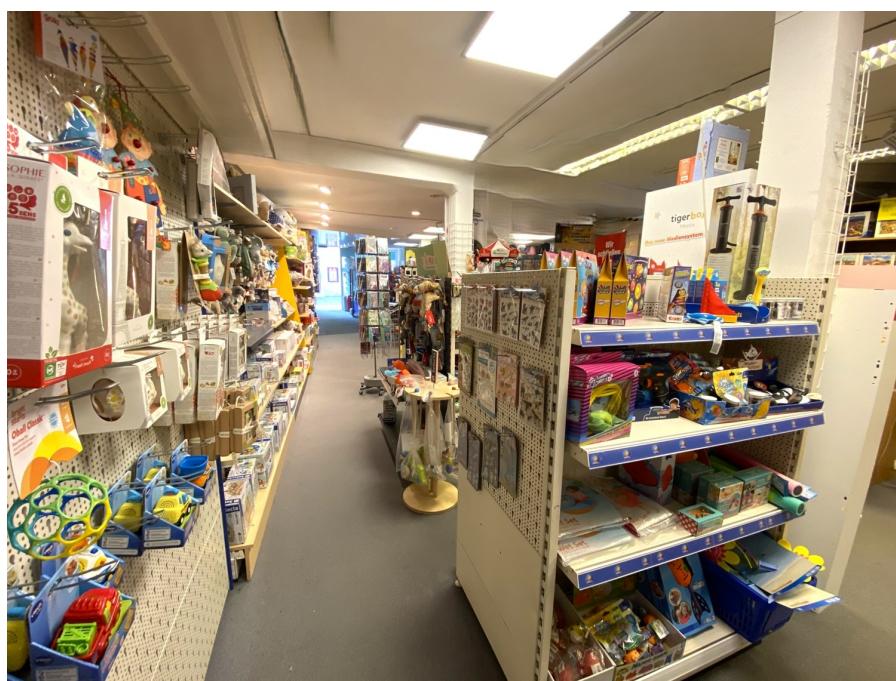
## Dati energetici

Certificazione  
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La proprietà



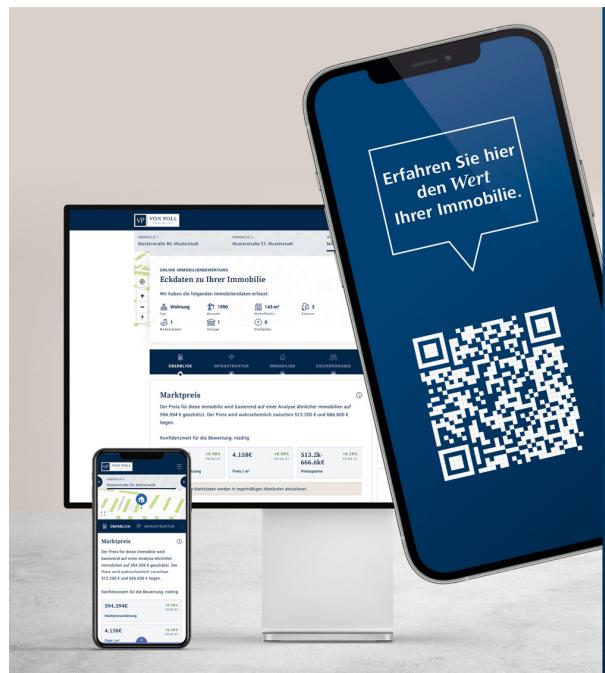
Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La proprietà



The image shows three devices displaying the Von Poll Immobilien website. The laptop screen shows a detailed property listing for a house in Nördlingen. The smartphone screen shows a simplified interface with a QR code and a call-to-action message: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The large iPhone in the foreground also displays the same message and QR code.

**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?

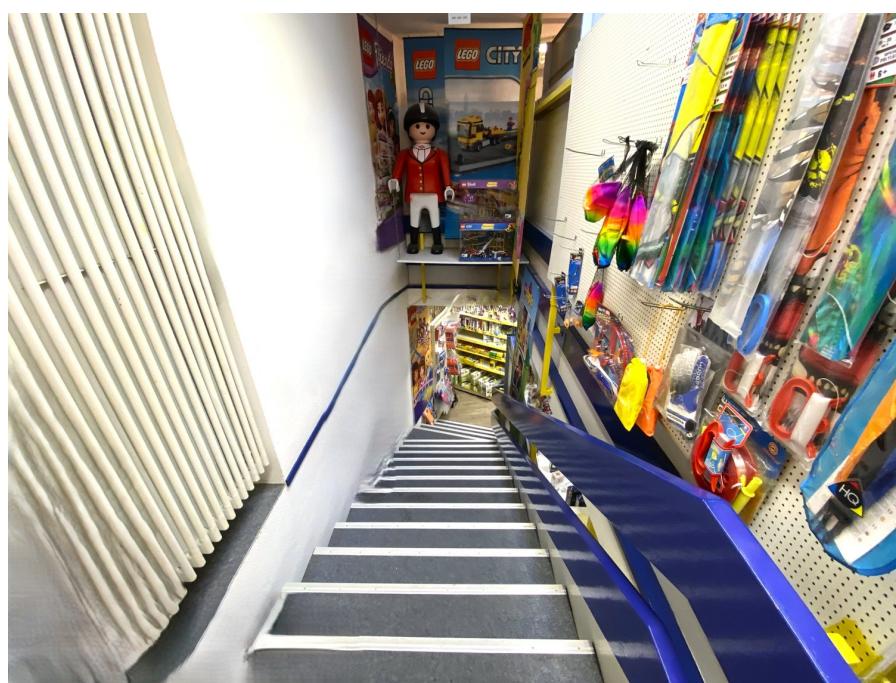
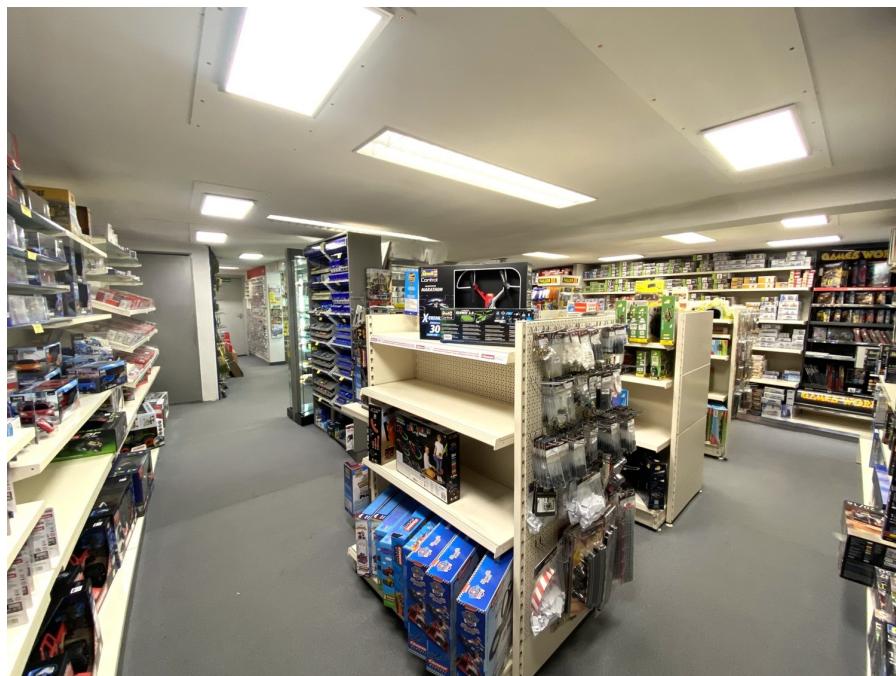
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



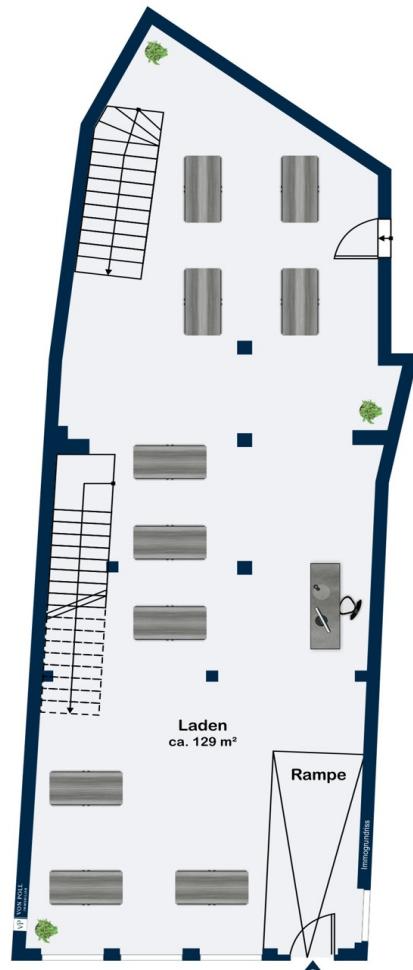
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

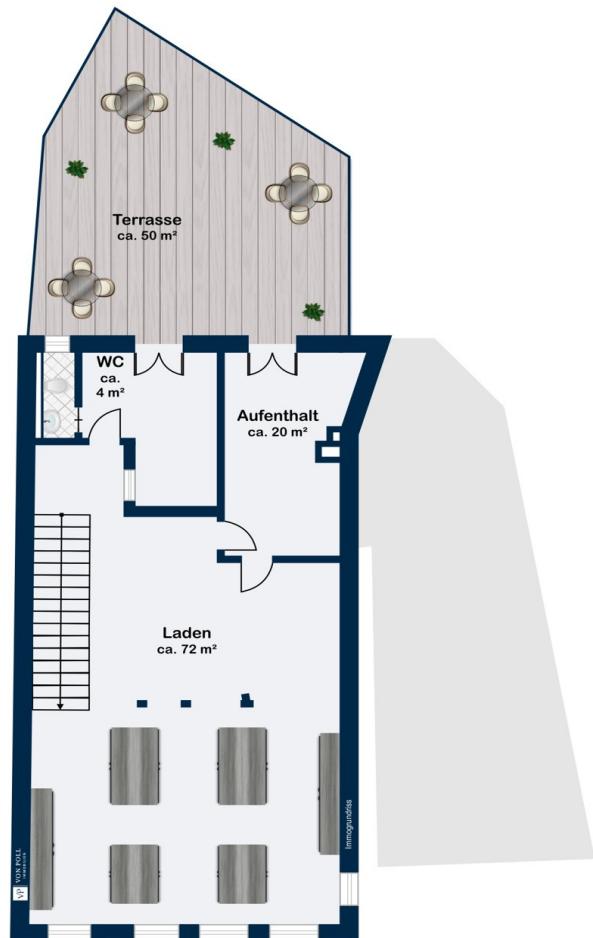
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

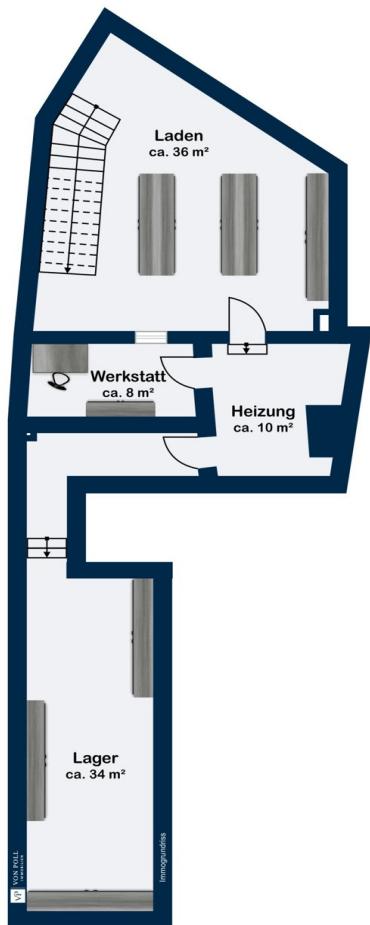
T.: 09081 604267-0

Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Una prima impressione

Questa esclusiva unità commerciale si trova nella zona pedonale di Nördlingen e offre un'eccellente opportunità per commercianti e fornitori di servizi in cerca di una posizione di rilievo. L'edificio storico, costruito nel 1505, è in ottime condizioni e vanta un'affascinante architettura d'epoca. L'immobile si sviluppa su tre piani e offre una superficie locativa totale di circa 300 m<sup>2</sup>. Lo spazio commerciale/ufficio si estende su circa 236 m<sup>2</sup>, offrendo opzioni di layout flessibili. L'ampia superficie di vendita al piano terra, con la sua elevata visibilità, crea le condizioni ideali per transazioni commerciali di successo. Un'ulteriore area di stoccaggio di circa 55 m<sup>2</sup> si trova al piano interrato, offrendo ampio spazio per lo stoccaggio di merci o come archivio. Ciò consente uno stoccaggio efficiente e comodo. L'utilizzo dell'immobile è flessibile e adatto non solo per la vendita al dettaglio, ma anche per uffici o studi medici, nonché per altri fornitori di servizi. Grazie alla progettazione personalizzata della planimetria, in consultazione con il proprietario e previa fattibilità strutturale, i futuri inquilini hanno l'opportunità di adattare in modo ottimale lo spazio commerciale alle loro esigenze specifiche. Questa flessibilità crea spazio per idee imprenditoriali creative. L'immobile sarà disponibile per la locazione a partire dalla fine del 2025, consentendo ampio tempo per pianificare e attuare in anticipo eventuali modifiche o ristrutturazioni necessarie. Gli arredi e gli accessori dell'unità commerciale soddisfano gli standard qualitativi standard e forniscono una solida base per la realizzazione di concept progettuali personalizzati. La sua posizione nella zona pedonale di Nördlingen garantisce un elevato passaggio pedonale e quindi condizioni eccellenti per un'attività di successo. In sintesi, questo immobile offre una rara combinazione di architettura storica, posizione privilegiata e flessibilità d'uso. È ideale per le aziende che cercano una presenza di spicco a Nördlingen e offre il potenziale per un uso commerciale di successo in una delle zone più ambite della città. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi ulteriore domanda o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Dettagli dei servizi

- + 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

Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt 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 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.

Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Ulteriori informazioni

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt 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)