Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Seltenes Angebot - Ladengeschäft in 1A-Lage in der Nördlinger Fußgängerzone mit ca. 300m²

Objektnummer: 25248042

MIETPREIS: 4.500 EUR • **ZIMMER:** 6

Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248042
Zimmer	6
Baujahr	1505

Mietpreis	4.500 EUR
Nebenkosten	450 EUR
Provision	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Gesamtfläche	ca. 300 m²
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Gewerbefläche	ca. 236 m²
Vermietbare Fläche	ca. 300 m²

Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen	KEIN

Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

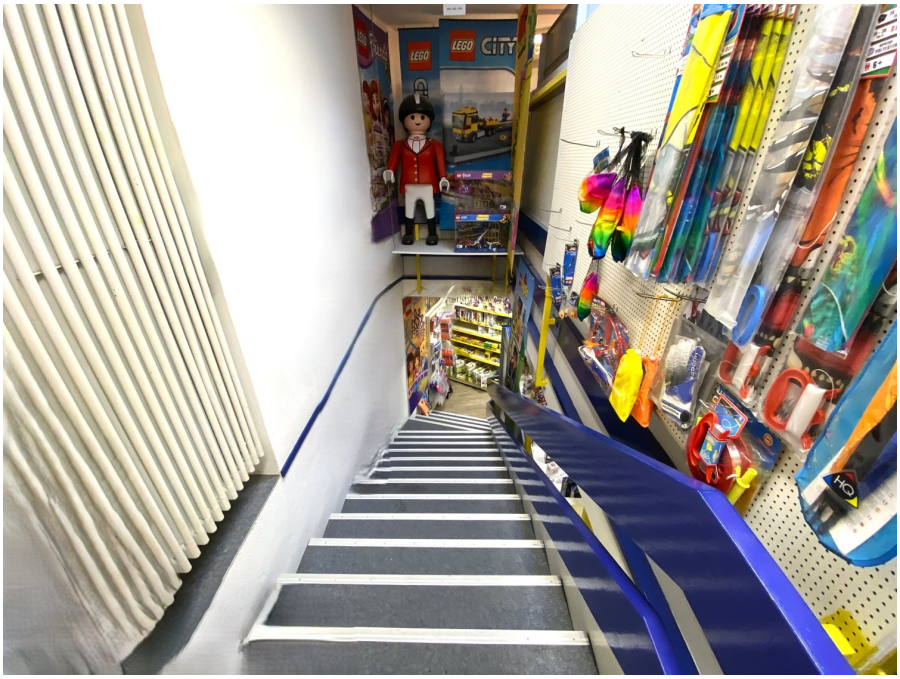
Die Immobilie

Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

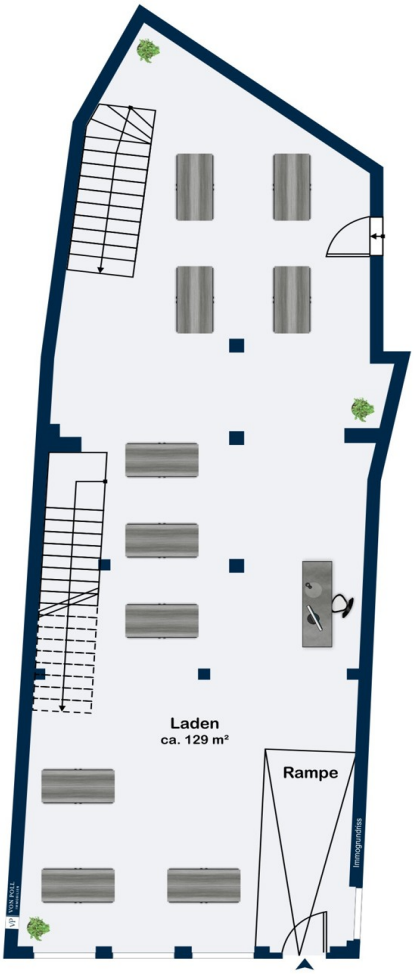
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

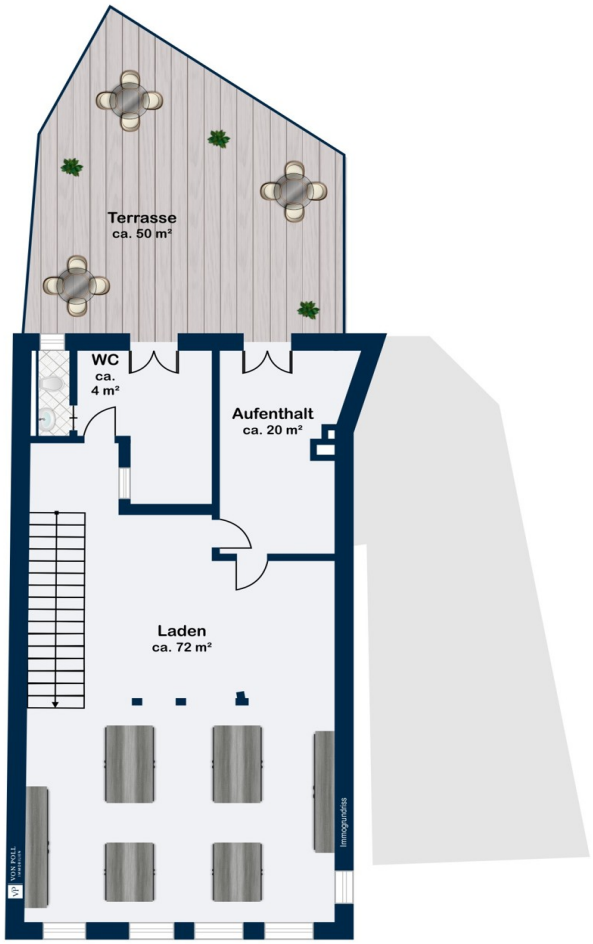
T.: 09081 604267-0

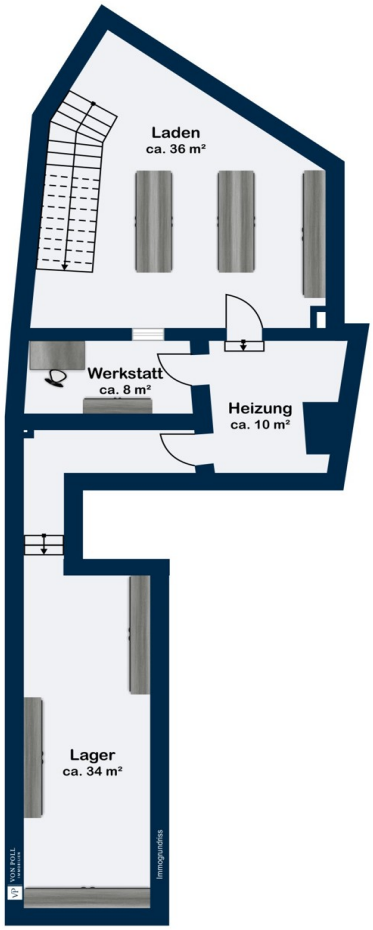
www.von-poll.com

Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Grundrisse




Terrasse
ca. 50 m²
WC
ca.
4 m²
Aufenthalt
ca. 20 m²
Laden
ca. 72 m²
immoportfolio



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Gewerbeeinheit befindet sich in der Nördlinger Fußgängerzone und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Einzelhändler und Dienstleister, die eine prominente Lage suchen. Das historische Gebäude, errichtet im Jahr 1505, präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch seine charmante Altbauarchitektur.

Die Immobilie erstreckt sich über drei Stockwerke und bietet insgesamt eine Mietfläche von etwa 300 m². Die Laden- bzw. Bürofläche nimmt dabei circa 236 m² ein, was Ihnen flexibel gestaltbare Raumoptionen bietet. Der großzügige Verkaufsraum im Erdgeschoss schafft durch seine hohe Sichtfrequenz beste Bedingungen für erfolgreiche Geschäftsabschlüsse.

Eine zusätzliche Lagerfläche von rund 55 m² befindet sich im Untergeschoss und bietet ausreichend Platz zur Aufbewahrung von Waren oder als Archivbereich. Die Lagerung der Waren kann somit effizient und ohne große Wege erfolgen.

Die Objektnutzung ist flexibel und eignet sich nicht nur für den Einzelhandel, sondern auch für Büro- oder Praxisflächen sowie andere Dienstleistungsangebote. Durch die individuelle Grundrissgestaltung, in Absprache mit dem Vermieter und unter Vorbehalt der baulichen Umsetzbarkeit, haben zukünftige Mieter die Möglichkeit, die Gewerbefläche optimal an ihre Bedürfnisse anzupassen. Diese Variabilität schafft Raum für kreative Geschäftsideen.

Die Anmietung der Immobilie wird ab Ende 2025 möglich sein, wodurch ausreichend Zeit bleibt, etwaige Anpassungen oder Umbauten im Vorfeld zu planen und durchzuführen.

Die Ausstattung der Gewerbeeinheit entspricht einer normalen Qualitätsstufe und bietet einen soliden Ausgangspunkt, um individuelle Designkonzepte zu realisieren. Die Lage in der Fußgängerzone von Nördlingen garantiert eine hohe Passantenfrequenz und damit exzellente Voraussetzungen für ein erfolgreiches Geschäft.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus historischer Baukunst, hervorragender Lage und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Sie ist ideal für Unternehmen, die eine prominente Präsenz in Nördlingen anstreben und bietet Potenzial für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Für weiterführende Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

+ 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 m²
+ Ladenfläche / Bürofläche ca. 236m²
+ Zusätzliche Lagerfläche mit ca 55m² im Untergeschoss

Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25248042 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com