Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Attraktive Gewerbeimmobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und charmantem Ambiente

Property ID: 24248095

PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • ROOMS: 17 • LAND AREA: 3.213 m²

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

At a glance

Property ID	24248095
Rooms	17
Year of construction	1999
Type of parking	10 x Outdoor parking space, 4 x Underground car park

Purchase Price	950.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Total Space	ca. 760 m²
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 760 m²

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	05.07.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	128.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

A first impression

Dieses außergewöhnliche Gewerbeobjekt im Gewerbegebiet von Nördlingen beherbergte bisher eine Tierarztpraxis mit Privatwohnungen. Das moderne Gebäude mit beeindruckendem Tonnendach bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und ist damit ideal für Praxis-Bürogemeinschaften, Kanzleien für Steuerberater und Rechtsanwälte, Personalvermittler und vieles mehr geeignet.

Im Erdgeschoss, das eine Fläche von ca. 380 m² umfasst, befindet sich zurzeit eine voll ausgestattete Tierarztpraxis, die einen integrierten Shop für Tierbedarf sowie großzügige Sozialräume für die Mitarbeiter bietet. Dieser Bereich ist weitgehend gefliest und bietet durch seine luftigen Raumhöhen ein angenehmes Arbeitsumfeld. Zudem gibt es zwei Eingänge, sodass hier leicht eine Unterteilung vorgenommen werden könnte.

Das Obergeschoss beherbergt eine aparte, große Arztwohnung - eine Maisonettwohnung mit ca. 175 m² - sowie eine kleinere Wohnung mit ca. 49 m². Beide Wohnungen sind mit attraktiven Galerien ausgestattet und verfügen über Raumhöhen, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Die Wohnungen sind über separate Außenzugänge erreichbar und bieten hohen Wohnkomfort. Weiterer Arbeitsraum mit eigenem Zugang befindet sich ebenfalls im Obergeschoss. Dieser Bereich ist noch unausgebaut und bietet eine Fläche von ca. 127 m². Ob hier weitere Bürofläche oder eine weitere Wohnung entsteht, kann nach Ihren individuellen Bedürfnissen geplant und umgesetzt werden. Es handelt sich bei diesem Objekt um sogenannte Betriebsleiterwohnungen. Eine Betriebsleiterwohnung ist eine Wohnung, die auf einem Gewerbegrundstück oder in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb errichtet wird und ausschließlich für den Betriebsleiter und seine Familie bestimmt ist.

Die Immobilie bietet zudem eine Tiefgarage mit Platz für bis zu vier Pkw sowie diverse Außenstellplätze, insgesamt sind zehn Stellplätze vorhanden. Die Tiefgarage erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 131,25 m².

Das gesamte Grundstück hat eine Größe von ca. 3.213 m² und hat viel Potenzial für Erweiterungen, wie zum Beispiel den Bau weiterer Gebäude oder Werkstätten. Die Immobilie ist mit modernen Holz-/Alufenstern ausgestattet und verfügt über einen Vollwärmeschutz, der für Energieeffizienz sorgt. Eine Gas-Zentralheizung, im Erdgeschoss als Fußbodenheizung umgesetzt, sorgt für behagliche Wärme.

Die Innenausstattung umfasst hochwertige Bodenbeläge wie Fliesen, Holzparkett, Holz-

und Stahltreppen sowie zwei Einbauküchen. Der großzügige und repräsentative Eingangsbereich im Erdgeschoss beeindruckt mit einer Glaswand im Wartebereich und einer großen Glaswand zur Galerie im Obergeschoss. Die Immobilie ist sofort bezugsfrei und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, eine vielseitig nutzbare Fläche in einer attraktiven Lage zu erwerben. Ob als Praxis oder Büro, optional mit Wohnraumnutzung – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt. Durch den Leerstand ist ein umgehender Bezug möglich, sodass Sie Ihre Pläne direkt umsetzen können.

Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Details of amenities

+ Grundstücksgröße ca. 3.213 m²
+ insgesamt ca. 760 m² Praxis-/Büro-/Wohn-/Nutzfläche im EG, OG und DG (davon momentan ausgebaut ca. 613,17 m² - als Praxis: ca. 379,09 m², als Wohnungen: ca. 174,55 m² + ca. 59,53 m²)
+ Tiefgarage für bis zu vier Pkw - insgesamt ca. 131,25 m² 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 begehbarer Dusche, 2x Duschbad, div. WCs in den Praxis- und Sozialräumen
+ zehn Außenstellplätze

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

All about the location

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.

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 24248095 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com