

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Großzügige und etablierte Praxis- Bürofläche mit Aufzug in der Nördlinger Altstadt

Property ID: 24248156



RENT PRICE: 2.000 EUR • ROOMS: 15

Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## At a glance

Property ID	24248156	Rent price	2.000 EUR
Floor	1	Additional costs	400 EUR
Rooms	15	Commission	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Year of construction	1886	Total Space	ca. 260 m <sup>2</sup>
		Condition of property	By arrangement
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 260 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 260 m <sup>2</sup>

Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Energy Data

Energy Certificate   Legally not required

Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

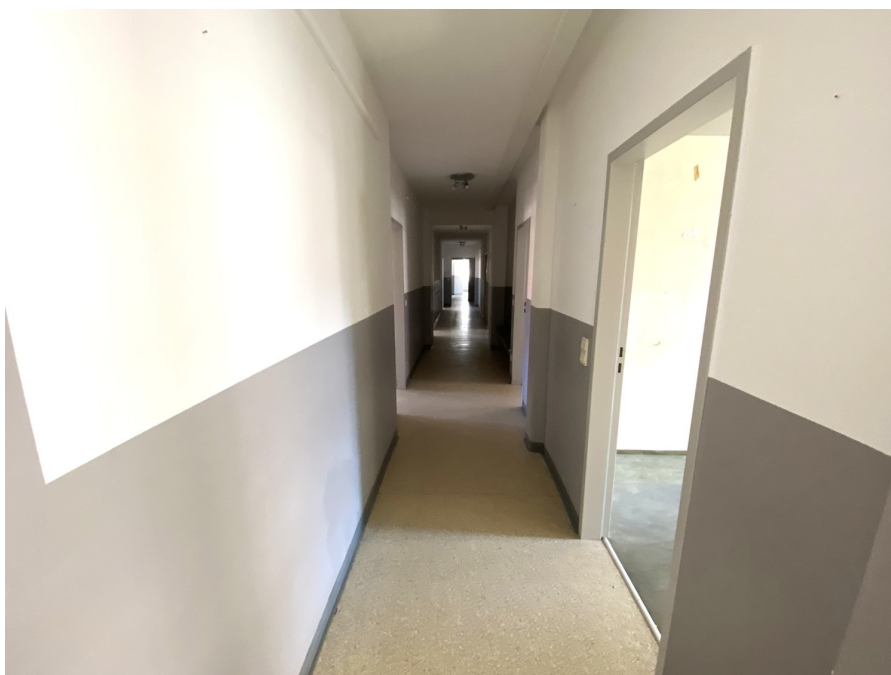
## The property





Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property





Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## A first impression

Diese exklusive Praxisfläche in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1886 bietet ein vielfältiges Nutzungspotenzial für Büros, Praxen oder Dienstleistungen. Die Immobilie beeindruckt durch eine durchdachte Kombination aus klassischer Architektur und modernen Annehmlichkeiten. Die gesamte verfügbare Fläche im 1. Obergeschoss beträgt ca. 260 m<sup>2</sup>, wobei individuelle Mietflächen nach Vereinbarung ab 110 m<sup>2</sup> möglich sind. Die Mietkonditionen variieren je nach Ausstattung und Ausbaustand und beginnen ab 8 € je m<sup>2</sup> netto kalt. Die endgültigen Konditionen können bei einem persönlichen Besichtigungstermin detailliert besprochen werden. Dank der durchdachten Verglasung sind alle 15 Räume von viel Tageslicht durchflutet, was eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft. Dies ist ein besonderer Vorteil für Praxen oder Büronutzungen, bei denen eine helle und freundliche Umgebung wichtig ist. Der Zugang zur Bürofläche erfolgt bequem über einen Treppenaufgang oder einen Aufzug, sodass auch barrierefreier Zugang gewährleistet ist. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Flexibilität in der Raumgestaltung. In Absprache mit dem Vermieter kann der Grundriss individuell geplant werden, sofern die bauliche Umsetzbarkeit gegeben ist. Diese Option bietet den zukünftigen Mietern die Möglichkeit, die Räume optimal auf ihre Bedürfnisse abzustimmen. Der Zustand der Immobilie und die geplante Ausstattung bei Anmietung können nach Vereinbarung gestaltet werden. Dies bedeutet, dass die Fläche entweder komplett ausgebaut übergeben oder der Ausbau durch den Mieter durchgeführt werden kann. Diese Flexibilität erlaubt es den zukünftigen Mietern, die Räumlichkeiten nach ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und den Ausbaustandard entsprechend anzupassen. Alle diese Faktoren machen die Immobilie zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die eine zentrale Geschäftsadresse inmitten der Nördlinger Altstadt suchen. Bei Interesse an dieser vielseitigen Praxisfläche empfehlen wir eine persönliche Besichtigung, um die Möglichkeiten und den Charme dieser historischen Immobilie vor Ort zu entdecken. Fordern Sie gern weitere Informationen an und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin, um die Gegebenheiten und individuellen Anforderungen im Detail zu besprechen.

Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Details of amenities

- + Gewerbefläche im Obergeschoss
- + Aufzug
- + Zustand bei Anmietung: nach Vereinbarung - komplett ausgebaut oder Ausbau durch den Mieter
- + helle Räume durch Rundum-Verglasung
- + nutzbar ab sofort bzw. nach Ende des Ausbaus
- + Nutzung als Büro-, Praxis-, Dienstleistungsflächen möglich
- + individuelle Grundrissgestaltung in Absprache möglich (bauliche Umsetzbarkeit vorausgesetzt)
- + Mietfläche im 1. Obergeschoß mit insgesamt ca. 260 m<sup>2</sup>
- + individuelle Mietflächen nach Vereinbarung ab 110 m<sup>2</sup>
- + Mietpreis je nach Ausstattung und Ausbaustand: ab 8 € je m<sup>2</sup> netto kalt
- + Treppenaufgang und Aufzug

Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt 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 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.



Property ID: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Other information

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: 24248156 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 District of Donau-Ries - Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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