

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Ladenlokal / Geschäftsräume in Top-Lage der in Nördlinger Innenstadt

Objektnummer: 24248104



MIETPREIS: 850 EUR • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24248104	Mietpreis	850 EUR
Dachform	Satteldach	Nebenkosten	50 EUR
Zimmer	2	Einzelhandel	Ladenlokal
Baujahr	1850	Provision	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Gesamtfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	1997
		Zustand der Immobilie	nach Vereinbarung
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 74 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	04.08.2026	Endenergieverbrauch	125.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1850

Objektnummer: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Ein erster Eindruck

Der großzügige Gewerberaum liegt am Anfang der Fußgängerzone in Nördlingen und ist für viele Arten von Geschäftsideen bestens geeignet. Eine Gesamtnutzfläche von ca. 74,49 m<sup>2</sup> teilt sich auf die große Ladenfläche (ca. 57,89 m<sup>2</sup>), Abstellraum (ca. 13,18 m<sup>2</sup>) und WC (ca. 3,42 m<sup>2</sup>). Drei große Frontschaufenster erhellen den Ladenraum und finden zusätzlich für Werbezecke Verwendung. Eine andere Aufteilung und Nutzung der Gewerbeeinheit sowie bauliche Veränderungen und Einbauten in erweitertem Maße als oben genannt, sind individuell auf Kosten des Mieters möglich. Ein breiter Gehweg/Platz vor dem Ladenlokal begünstigt die Umsetzung weiterer Ideen. Öffentliche Parkplätze sind frei verfügbar und in unmittelbarer Nähe. Aufgrund der genannten Investitionen des Eigentümers wird eine Mindestmietdauer von 5 Jahren vorausgesetzt. Die Vorlage von betriebswirtschaftlichen Auswertungen oder eines Business-Plans bei Neugründung wird erwartet. Besichtigungen sind nach Bonitätsprüfung und Gesprächstermin in unserer Geschäftsstelle möglich.

Objektnummer: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Alles zum Standort

Dieses Ladenlokal liegt mitten im Stadtzentrum von Nördlingen. Die ehemalige Reichsstadt Nördlingen ist die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. Sie liegt im durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Krater im gleichnamigen Geopark. Die malerische Altstadt wird umgeben von einer komplett geschlossenen Stadtmauer, auf der Besucher die Altstadt umwandern können, ohne einmal den Mauerring verlassen zu müssen. Von hier bietet sich ein wunderschöner Ausblick auf die romantischen und verwinkelten Gassen der Altstadt. Diese wird belebt von einem starken Einzelhandel. Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind in der knapp 20.000 Einwohner zählenden Großen Kreisstadt ansässig. Das Wahrzeichen Nördlingens ist der rund 90 Meter hohe Kirchturm der gotischen St.-Georgs-Kirche, der Daniel genannt wird. In der Stadt sind Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium vorhanden. Die Stadt liegt an der „Romantischen Straße“ (B 25) und die längste deutsche Bundesautobahn A 7 verläuft ca. 25 km westlich von Nördlingen. Am Bahnhof Nördlingen halten regulär Züge der Riesbahn Aalen - Donauwörth. Im historischen Bahnbetriebswerk ist heute das Bayerische Eisenbahnmuseum untergebracht.

Objektnummer: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2026. Endenergieverbrauch beträgt 125.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 GEWERBE-MIETVERTRAGS ein zu verhandelnde 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: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis 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)