

Nördlingen / Baldingen – Baldingen

# Vielseitige Gewerbeeinheiten/Praxisräume mit Pkw-Stellplätzen

Objektnummer: 24248140



Objektnummer: 24248140 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

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

Objektnummer: 24248140 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24248140
Dachform	Krüppelwalmdach
Etage	1
Baujahr	1983
Stellplatz	5 x Freiplatz

Mietpreis	Auf Anfrage
Nebenkosten	350 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Gesamtfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	nach Vereinbarung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 175 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 175 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24248140 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	23.01.2032	Endenergiebedarf	198.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 24248140 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248140 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248140 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248140 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

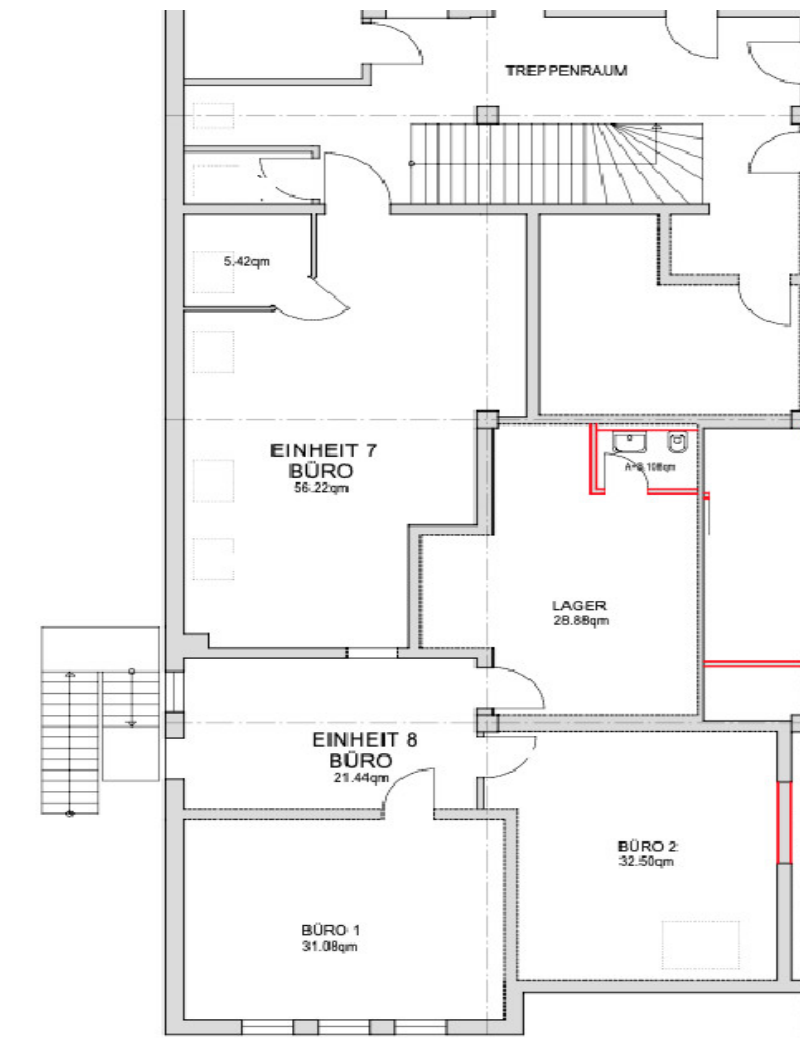
## Die Immobilie





Objektnummer: 24248140 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Grundrisse



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: 24248140 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen**

## Ein erster Eindruck

Diese Gewerbeimmobilie liegt in einem beliebten und gut frequentierten kleinem Gewerbegebiet mit angeschlossenem Einzelhandelscenter in Nördlingen. Dieses Einzelhandelscenter bildet einen der Mittelpunkte des Nördlinger Einzelhandels und ist aufgrund seiner unterschiedlichen Einzelhandelsangeboten, ein beliebter Einkaufsmittelpunkt und bietet Ihnen daher eine Top-Lage für Ihr Gewerbe. Durch die exponierte Lage, ist auf Wunsch die sofortige Erkennbarkeit Ihres Angebots gesichert. Gute Sichtbarkeit, repräsentative Räumlichkeiten und ausreichend Parkmöglichkeiten direkt an der Immobilie, bieten Ihnen optimale Grundvoraussetzungen für Ihr erfolgreiches Gewerbe. Die Immobilie umfasst insgesamt ca. 1.343 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche auf zwei Ebenen. Die aktuelle Aufteilung der Immobilie kann vom neuen Mieter individuell, nach Absprache mit dem Vermieter, an seine Bedürfnisse angepasst werden. Eine andere Aufteilung und Nutzung der Gewerbeeinheit, sowie bauliche Veränderungen und Einbauten in erweitertem Maße sind auf Kosten des Mieters möglich. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ihre Ansprechpartnerin für Vermietungen (Stephanie Schlaak - Tel. 09081 604267-23) freut sich auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Für die Mieterauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitätsnachweis. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen, einen Rückruf tätigen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Objektnummer: 24248140 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Ausstattung und Details

- Gewerbeinheit auf insgesamt zwei Ebenen
- Lage in einem der begehrtesten Stadtgebiete Nördlingens
- Baujahr ca. 1983
- Gasheizung wurde 2007 erneuert
- ca. 1.343 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- insgesamt 20 Pkw-Stellplätze vorhanden
- Erstbezug nach Sanierung
- insgesamt noch ca. 175 m<sup>2</sup> freie Gewerbeflächen
- teilbar zwischen 20 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup>
- Mietpreis ab 10€/m<sup>2</sup>
- Aufteilung und Nutzung der Gewerbeinheit flexibel gestaltbar
- bauliche Änderungen und Einbauten in erweitertem Maße sind auf Kosten des Mieters möglich

Objektnummer: 24248140 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## 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: 24248140 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2032. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 157.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 14.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. 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: 24248140 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## 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)