

Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

# Werkstatt, Halle und Bürogebäude mit vielen Nutzungsmöglichkeiten und Baureserve bei Nördlingen

CODE DU BIEN: 24248089



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

PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.551 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24248089	Prix d'achat	950.000 EUR
Année de construction	1970	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Place de stationnement	4 x Garage	Surface total	ca. 1.371 m <sup>2</sup>
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	13.06.2034	Consommation finale d'énergie	32.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## Une première impression

Jetzt ist Ihre Zeit gekommen! Sie haben den Wunsch eine eigene Werkstatt zu betreiben? – Hier ist Ihre Chance für den idealen Einstieg: Das top-gepflegte Werkstattgebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 1.371,95 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 3.551 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mischgebiet eines Nördlinger Stadtteils und besticht durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt über eine großzügige Werkstatt, die sich ideal für Produktion, Lagerung oder Verarbeitung eignet und moderne Büroräume die ein komfortables Arbeiten ermöglichen. Das Bürogebäude wurde 1967 erbaut und im Jahr 2001 umfangreich saniert, im Jahr 1970 wurde die Werkstatt erbaut und 1980 durch eine weitere angeschlossene Halle erweitert, 2015 sind noch weitere vier Garagen dazu gekommen. Wie man anhand dieser Daten schon erkennen kann, wurde in dieses Anwesen regelmäßig investiert alles sehr gepflegt. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören helle Büroräume mit Fußbodenheizung, ein Aufenthaltsraum bietet einen Blick ins Grüne auf den dazugehörigen Garten der Immobilie. Der Garten lädt in den Feierabend- oder Mittagsstunden zum Entspannen ein. Ein zünftiges Gartenhaus mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen runden das Erholungsangebot ab. Der Gartenbereich kann zudem als Bauplatz für ein Wohngebäude verwendet werden. Eine Photovoltaikanlage ist bereits installiert und hat eine Laufzeit bis 2032. Die monatliche Einspeise-Vergütung beträgt momentan 561 € brutto und bietet somit eine attraktive Möglichkeit zur Energiegewinnung und -einsparung. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide Investitionsmöglichkeit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einer attraktiven Ausstattung. Die Kombination aus großzügiger Werkstatt, modernen Büroräumen, Garten, Garagenstellplätzen, Photovoltaikanlage und Baureserve macht dieses Objekt zu einer interessanten Option für Investoren und Unternehmer, die auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie mit Potenzial sind.

CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## Détails des commodités

- + große Werkstatt für Produktion/Lager/Verarbeitung
- + belastbarer Industrieboden
- + helle Bürofläche mit Fußbodenheizung und Heizkörper (2001 saniert)
- + drei Büroräume und ein Besprechungsraum
- + Sozialraum und WC
- + 4 Garagenstellplätze (Baujahr 2015)
- + Garten mit erschlossenem Gartenhaus
- + Liegenschaft befindet sich in einem (Dorfgebiet/Mischgebiet)
- + Photovoltaikanlage inklusive, Laufzeit bis 2032, monatliche Verfüzung 561 € (brutto)

CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## Tout sur l'emplacement

Löpsingen ist ein Stadtteil von Nördlingen im schwäbischen Landkreis Donau-Ries in Bayern. Der Ort ist nicht nur wegen seiner Nähe zur Stadt Nördlingen attraktiv - Löpsingen selbst ist lebens- und liebenswert. Der Ort bietet ein aktives Vereinsleben, Banken und Lebensmittelläden, wie einen Metzger oder Bäcker. Vor Ort gibt es einen Montessori Kindergarten und eine Grundschule mit Kinderbetreuung. Sie erreichen Nördlingen in wenigen Minuten mit dem Auto. Ebenso sind Bushaltestellen vor Ort, mit denen Sie bequem in die Innenstadt gelangen. 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 gut 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.



CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 32.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 24248089 - 86720 Nördlingen / Löpsingen – Löpsingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 District de 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)