

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

**CODICE OGGETTO: 24248104**



**PREZZO D'AFFITTO: 850 EUR • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24248104	Prezzo d'affitto	850 EUR
Tipologia tetto	a due falde	Costi aggiuntivi	50 EUR
Vani	2	Commercio al dettaglio	Locale commerciale
Anno di costruzione	1850	Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Superficie commerciale	ca. 74 m <sup>2</sup>
		Modernizzazione / Riqualficazione	1997
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 74 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 74 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.08.2026	Consumo finale di energia	125.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1850

CODICE OGGETTO: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



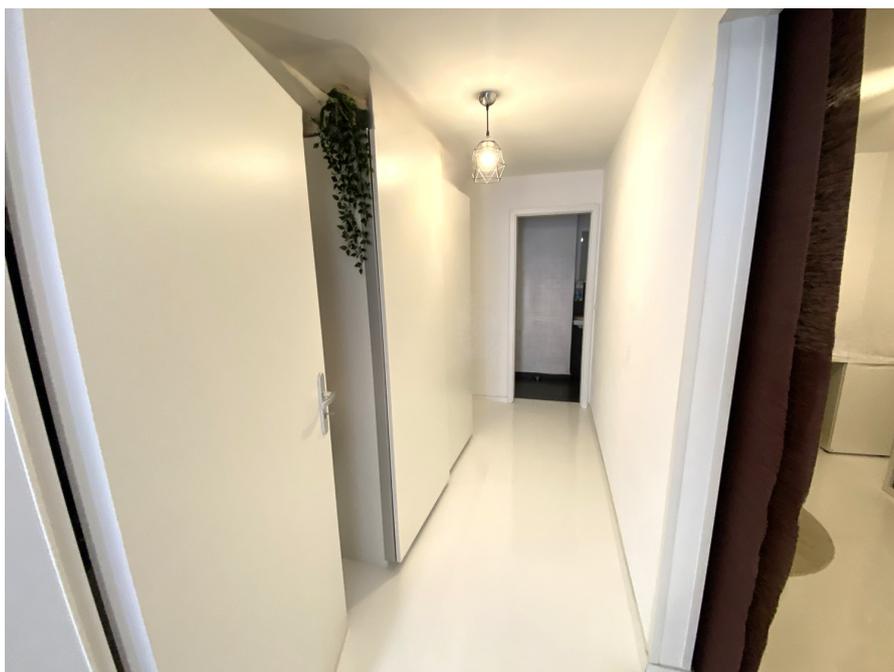
CODICE OGGETTO: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24248104 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Distretto di 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)