Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Repräsentative Gewerbeimmobilie in hervorragender Lage

Objektnummer: 26248007



KAUFPREIS: 1.900.000 EUR • ZIMMER: 28 • GRUNDSTÜCK: 1693 m^2

Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248007
Zimmer	28
Baujahr	1966

Kaufpreis	1.900.000 EUR
Büro/Praxen	Bürohaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 2136 m²
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 2136.41 m²
Vermietbare Fläche	ca. 2136 m²
Bürofläche	ca. 1300 m²

Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.11.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

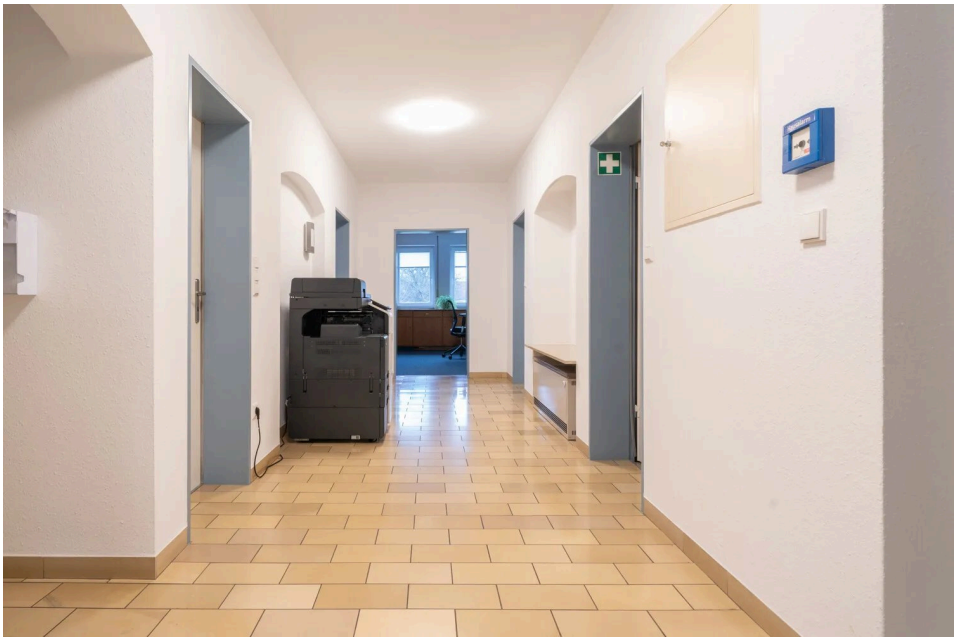
Die Immobilie





Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

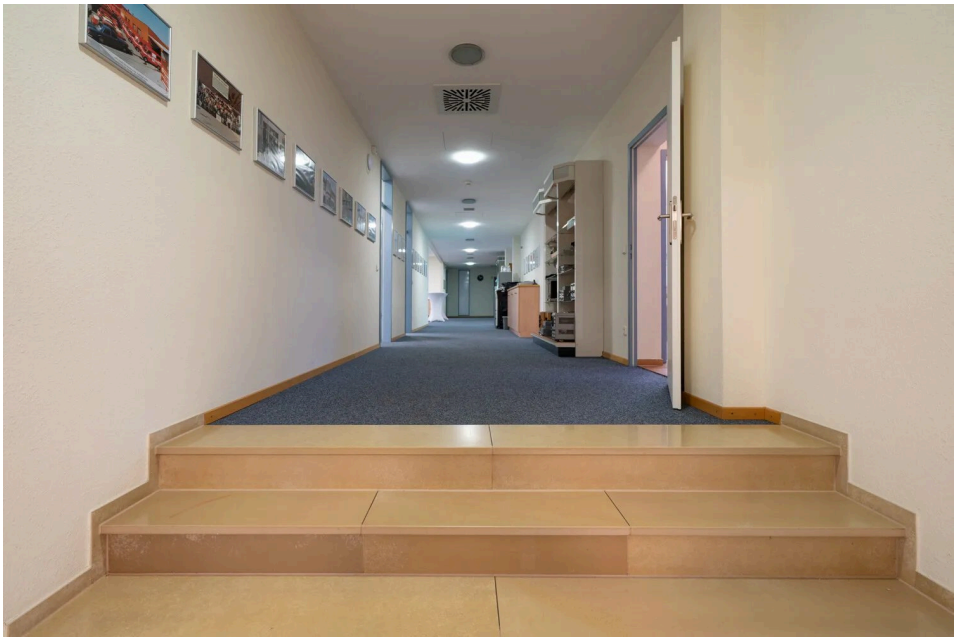
Die Immobilie





Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

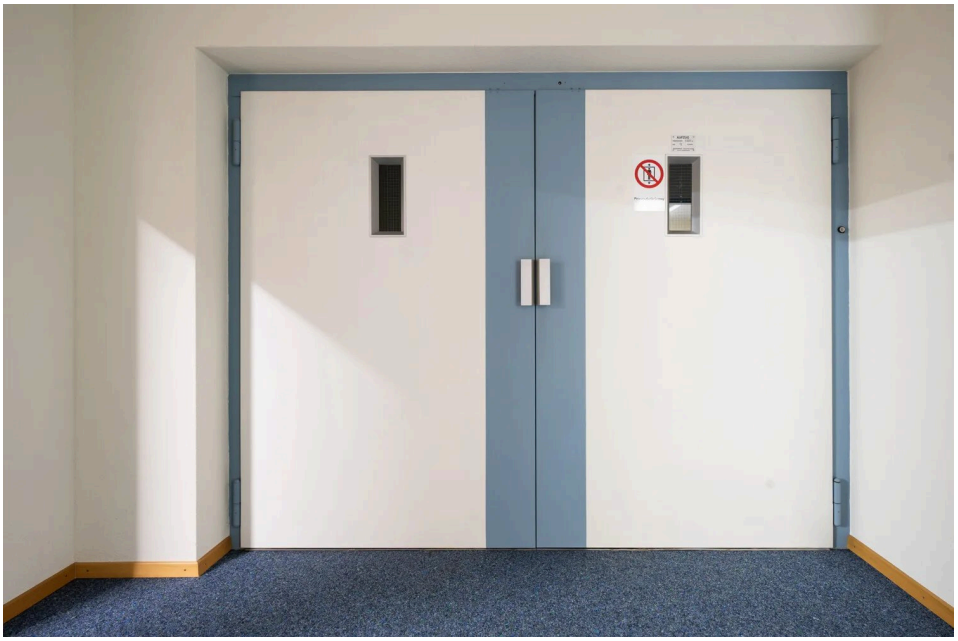




Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ein erster Eindruck

In attraktiver und gewachsener Lage von Nördlingen präsentiert sich dieses gepflegte und vielseitig nutzbare Bürogebäude als hochwertige Investitionsmöglichkeit für geschäftstreibende Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.693 m² vereint die Liegenschaft funktionale Architektur, moderne Gebäudetechnik und flexible Nutzungsmöglichkeiten und bietet damit ideale Voraussetzungen für zukunftsorientierte Unternehmen, Kanzleien oder Praxen.

Das Ensemble besteht aus einem repräsentativem Hauptgebäude sowie einem Bürogebäude. Die Gesamtfläche inkl. Lager- und Ausstellungsflächen sowie Technikräumen beträgt rund 2.136 m², davon stehen ca. 1.300 m² als Büroflächen zur Verfügung. Die ursprünglich 1966 als Werkstatt mit Ausstellungsfläche sowie einem Wohnhaus errichteten Gebäude wurden bis 2004 kontinuierlich erweitert und modernisiert. Die durchdachte Raumaufteilung erlaubt sowohl klassische Bürostrukturen als auch kreative, technische oder administrative Nutzungen. Mehrere Ebenen, darunter Kellergeschosse sowie ausgebaute Dachgeschosse, bieten hohe Flexibilität. Ein Lastenaufzug ermöglicht den komfortablen Zugang zu allen Geschossen und erweitert die Einsatzmöglichkeiten der Immobilie erheblich.

Technisch überzeugt das Objekt durch eine wirtschaftliche und nachhaltige Ausstattung. Eine Gastherme aus dem Jahr 2009 wird ergänzt durch ein modernes Blockheizkraftwerk, das 2021 installiert wurde. Eine fest installierte Lüftungsanlage sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und trägt zur Energieeffizienz bei. Der gepflegte Ausstattungsstandard erfüllt gehobene Anforderungen an moderne Arbeitsplätze und ermöglicht einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb.

Die Lage in Nördlingen bietet einen besonderen Standortvorteil. Die Lage der Immobilie ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden und gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit sowohl innerhalb der Stadt als auch überregional. Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner profitieren von kurzen Wegen und einer guten Anbindung an das regionale Straßennetz. Auf dem Grundstück stehen 25 ausgewiesene Pkw-Stellplätze rund um das Gebäude zur Verfügung, was die tägliche Nutzung zusätzlich erleichtert. Das großzügige Bürogebäude überzeugt durch flexible Flächenkonzepte und hält eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten bereit unter anderem für Praxen, Kanzleien, Tagespflege, Fortbildungszentren, Fitnessstudios oder den Einzelhandel. Es ist eine Unterteilung des Gebäudes in verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

Das Objekt wird bis zum Umzug des Eigentümers noch bis einschließlich ca. Mitte 2027 genutzt und bietet damit eine verlässliche Perspektive für Kapitalanleger. Anschließend besteht die Möglichkeit eines kurzfristigen Eigenbezugs oder einer individuellen Umgestaltung nach unternehmerischen Bedürfnissen. Ein besonderer

Mehrwert ergibt sich aus der Tatsache, dass die Verkäufer selbst ein etabliertes Unternehmen aus der Gebäudetechnik sind. Sie stehen bei Bedarf kompetent für Umbauten, technische Anpassungen sowie energetische Sanierungen zur Verfügung und ermöglichen damit eine professionelle und effiziente Weiterentwicklung der Immobilie.

Diese repräsentative Büroimmobilie verbindet Lagequalität, technische Substanz und Entwicklungspotenzial und stellt eine nachhaltige Investition in einen zukunftsfähigen Unternehmensstandort dar.

Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ausstattung und Details

+ Grundstücksgröße: 1.693m²
+ Baujahr Werkstatt mit Ausstellungsmöglichkeit und Wohnhaus 1966 - bis 2004 ständige Erweiterungen und Umbau des Wohnhauses in Bürofläche
+ Gastherme aus 2009
+ Blockheizkraftwerk aus 2021
+ Lüftungsanlage mit Kühlung
+ Glasfaseranschluss von NetCom BW und Kabelanschluss von Vodafone mit jeweils 1 Gigabit Bandbreite
+ Bürogebäude bestehend aus: Kellergeschoss, Erdgeschoss, und ausgebautem Dachgeschoss (Flachdach)
+ ehemaliges Wohnhaus: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
+ sehr gute Anbindung
+ Gesamt-Gewerbefläche ca.: 2.136,41m²
+ Bürofläche ca. 1.300m²
+ Bürogebäude mit großzügigen Ausstellungsflächen und Infrastruktur für beispielsweise Küchenstudio, Möbelhaus etc.
+ Lastenaufzug
+ Archiv vorhanden
+ 2 PV-Anlagen mit insgesamt 43,47 kwp (Wechselrichterleistung 42,5 kw), Volleinspeisung seit 01.06.2010 bzw. 23.06.2010
+ 25 ausgewiesene Pkw-Stellplätze
+ 7 Wallbox-Anschlüsse
+ Möglichkeit der Anmietung weiterer Stellplatzflächen in der Nachbarschaft

Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Alles zum Standort

Nördlingen präsentiert sich als attraktiver und verlässlicher Immobilienstandort mit einer stabilen Bevölkerungszahl von rund 20.000 Einwohnern. Die ausgewogene Altersstruktur sowie eine wachsende internationale Gemeinschaft schaffen eine lebendige, zugleich gut balancierte Stadtgesellschaft. Diese demografische Stabilität bildet eine solide Basis für eine kontinuierliche Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Als regionales Oberzentrum in Bayern überzeugt Nördlingen zudem mit seiner Rolle als wirtschaftlicher Knotenpunkt: Die moderat urbane Prägung fördert sowohl Wohn- als auch Gewerbeentwicklung und bietet ideale Rahmenbedingungen für langfristige Wertsteigerungen.

Nördlingen punktet mit einer angenehmen Bevölkerungsdichte von etwa 299 Einwohnern pro Quadratkilometer – genug Urbanität für ein lebendiges Umfeld, kombiniert mit Raum für nachhaltiges Wachstum. Die kulturelle und religiöse Vielfalt verleiht dem Standort eine moderne, offene Atmosphäre, die ihn sowohl für Bewohner als auch für Investoren besonders attraktiv macht. Unterstützt durch eine verlässliche Infrastruktur und wirtschaftliche Impulse entsteht ein dynamisches Umfeld, das stabile Entwicklungschancen eröffnet. Ergänzende Marktanalysen können potenzielle Möglichkeiten zusätzlich präzisieren.

Die hervorragende Lage bietet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Der Bahnhof Nördlingen ist in rund zehn Minuten fußläufig erreichbar, mehrere Bushaltestellen – darunter jene am City Park/Eichendorffplatz – sogar in ein bis zwei Minuten. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka und Lidl in nur fünf bis sechs Gehminuten steigern die Alltagsqualität erheblich. Medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Fach- und Zahnarztpraxen sowie das nahegelegene Stiftungskrankenhaus – etwa elf Minuten zu Fuß – umfassend gewährleistet. Ergänzend sorgt ein breites Freizeit- und Kulturangebot für ein lebendiges Stadtbild und eine hohe Lebensqualität.

Nördlingen vereint somit eine stabile Bevölkerungsentwicklung, eine leistungsfähige Infrastruktur und vielfältige Annehmlichkeiten – ideale Voraussetzungen für nachhaltige Nachfrage und potenzielle Wertsteigerungen. Die harmonische Mischung aus urbanem Flair und regionaler Stärke macht diesen Standort zu einer überaus vielversprechenden Adresse für langfristig orientierte Investoren.

Objektnummer: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.11.2035.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 122.90 kwh/(m²*a).
Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 29.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

IHRE ANFRAGE:
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. Ein Finanzierungsnachweis in Höhe des aufgerufenen Kaufpreises ist obligat.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26248007 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com