

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Zentrale Gewerbeeinheit mit Stil und Flexibilität – ideal für ein gemeinschaftlich genutztes Konzept

Objektnummer: 25248069



MIETPREIS: 1.914 EUR • ZIMMER: 8

Objektnummer: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

Objektnummer: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick

|              |          |                            |                                                                                   |
|--------------|----------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25248069 | Mietpreis                  | 1.914 EUR                                                                         |
| Zimmer       | 8        | Nebenkosten                | 400 EUR                                                                           |
|              |          | Büro/Praxen                | Praxis                                                                            |
|              |          | Provision                  | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|              |          | Gesamtfläche               | ca. 230 m²                                                                        |
|              |          | Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                              |
|              |          | Zustand der Immobilie      | neuwertig                                                                         |
|              |          | Bauweise                   | Massiv                                                                            |
|              |          | Gewerbefläche              | ca. 230 m²                                                                        |
|              |          | Vermietbare Fläche         | ca. 230 m²                                                                        |

Objektnummer: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

Objektnummer: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

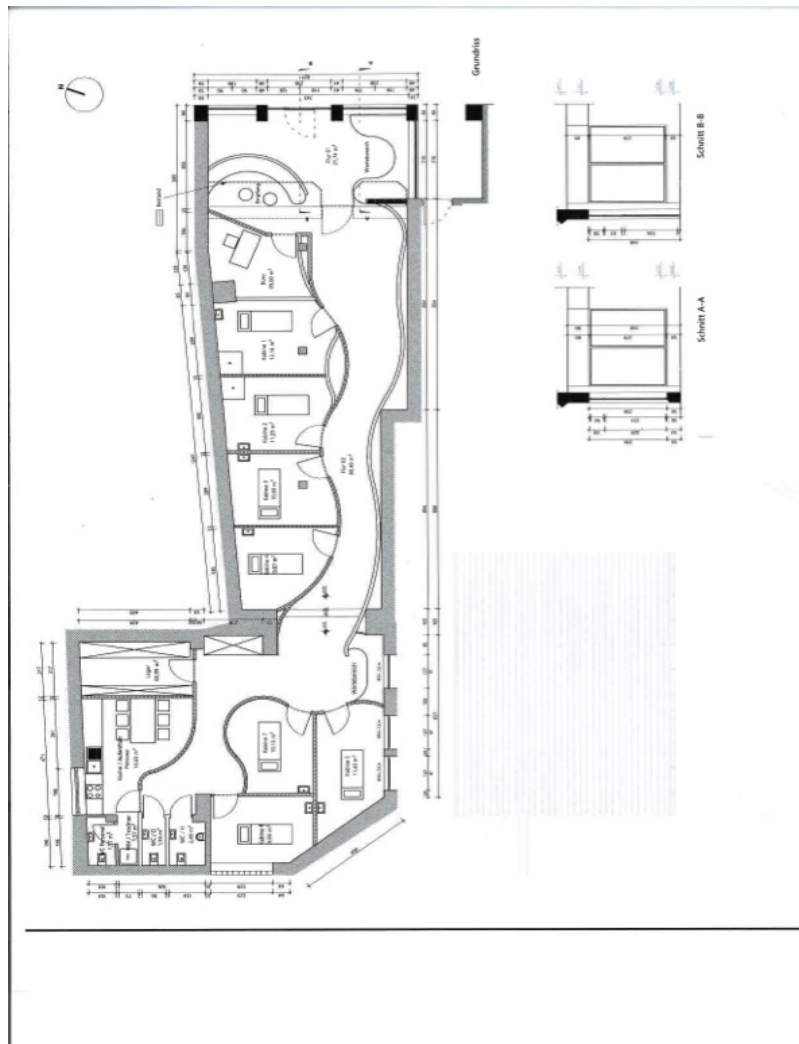
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

Objektnummer: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## 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: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Gewerbeimmobilie befindet sich in bester Innenstadtlage und bietet eine stilvolle Kombination aus Großzügigkeit, moderner Ausstattung und hoher Anpassungsfähigkeit. Das Objekt eignet sich hervorragend für ein innovatives Gemeinschaftskonzept, bei dem verschiedene Anbieter unter einem Dach zusammenkommen – sei es aus den Bereichen Beauty, Wellness, Gesundheit oder Beratung.

Die durchdachte Raumstruktur eröffnet vielfältige Möglichkeiten: Mehrere separat nutzbare Räume, davon zwei mit integrierter Dusche, bieten optimale Voraussetzungen für individuelle Behandlungs- oder Beratungsflächen. Dabei ist die Atmosphäre von Licht und Weite geprägt. Hohe Decken, eine moderne Oberlichtlösung aus Acryl sowie eine stimmungsvolle, indirekte Beleuchtung schaffen ein angenehmes Ambiente, das sowohl Kundinnen und Kunden als auch die hier Tätigen überzeugt.

In dieser Immobilie lassen sich unterschiedliche Nutzungen ideal miteinander kombinieren – beispielsweise Kosmetik, Friseurhandwerk, Nageldesign oder Wellnessangebote ebenso wie psychologische Beratung, Coaching, medizinische Anwendungen oder Rechts- und Steuerberatung. Die Räume bieten sowohl Rückzugsmöglichkeiten für diskrete Einzeltermine als auch Flächen für offenen Kundenempfang oder gemeinsame Wartezonen.

Die zentrale Lage sorgt für beste Sichtbarkeit und hohe Erreichbarkeit. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Dienstleister – ideale Rahmenbedingungen für ein Geschäftsmodell mit Laufkundschaft oder regelmäßigem Besucherverkehr.

Nicht zuletzt überzeugt die Immobilie durch ihre hochwertige Ausstattung, ihre zeitgemäße technische Infrastruktur und ihre elegante Gestaltung. Wer einen Standort sucht, an dem mehrere Unternehmerinnen und Unternehmer gemeinsam ihre Angebote präsentieren und voneinander profitieren können, findet hier die perfekte Grundlage.

Dieses Objekt eignet sich ideal als Gemeinschaftsgewerbe – für alle, die Wert auf Qualität, Atmosphäre und Lage legen und gleichzeitig ein inspirierendes Umfeld für ihre Kunden und Klienten schaffen möchten.

Nutzungsoptionen:

- \* Kosmetikstudio, Beauty-Lounge, Nageldesign
- \* Friseur, Visagist, Wellnessmassagen
- \* Gesundheits- und Therapiepraxis
- \* Heilpraktiker, Ernährungsberatung, Coaching
- \* Steuerberater, Anwaltskanzlei, Büro für Freiberufler
- \* Kombinierte Konzepte: z.B. „Haus für Schönheit & Gesundheit“ oder „Beratungszentrum unter einem Dach“

#### Fazit

Diese Immobilie vereint Stil, Funktion und Lage – und ist damit die perfekte Basis für gemeinschaftliche Geschäftsideen. Profitieren Sie von der Flexibilität der Raumstruktur, einem hochwertigen Ambiente und einer Sichtlage, die Ihre Kundschaft schätzen wird.

Objektnummer: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Ausstattung und Details

- + Repräsentativer Eingangsbereich
- + Moderne Belüftungsanlage
- + Kameraüberwachungsanlage
- + Tageslichtkonzept mit Indirekter Beleuchtung
- + Oberlicht aus Acryl für stilvolle Lichtstimmung
- + Voll ausgestattete Personalküche
- + Separater Büro-, Neben- und Lagerbereich
- + Getrennte Kunden- und Personaltoiletten
- + Parkett
- + Raumhöhe 2.90 - 3.40 m
- + elektrische Markisen
- + eingebaute Garderobe

Hinweis:

Die hochwertigen Einbauten, sollten im Rahmen einer Ablösevereinbarung übernommen werden.

Objektnummer: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## 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: 25248069 - 86720 Nördlingen – Altstadt 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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