



EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Einzelhandel

Adresse: 89312 Günzburg

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 1

Verkaufsfläche (ca.): 363,25 m²

Gesamtfläche (ca.): 510 m²

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: GAS

Endenergiebedarf: 158,40 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 1.250.000,-

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

- > Einzelhandel
- > Günzburg
- > 1 Zimmer

- > 363,25 m² Fläche
- > Objektnummer: 1386



Objekteckdaten:

Objektart	Einzelhandel
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1996
Zimmerzahl	1
Verkaufsfläche (ca.)	363,25 m ²
Gesamtfläche (ca.)	510 m ²
Kaufpreis	1.250.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	158,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-05-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Attraktive Gewerbeimmobilie in hochfrequentierter Einkaufslage von Günzburg.

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in einer der lebendigsten Lagen Günzburgs. Umgeben von zahlreichen namhaften Einkaufsmöglichkeiten profitiert der Standort von einer sehr hohen Kundenfrequenz, optimaler Sichtbarkeit und hervorragender Erreichbarkeit - ideale Voraussetzungen für nachhaltigen Geschäftserfolg.

Die Immobilie besteht aus einer großzügigen, flexibel nutzbaren Halle, die sich ideal als Verkaufs-, Lager-, Werkstatt- oder Servicefläche eignet. Die 1996 errichtete Verkaufsfläche umfasst ca. 363 m², ergänzt durch einen separaten Lagerbereich mit ca. 107 m². Mit Deckenhöhen von ca. 3,50 m bis 4,40 m bietet das Objekt beste Nutzungsmöglichkeiten. Der Zugang erfolgt über einen hellen, verglasten Windfang (ca. 20 m²) mit automatischer Schiebetür. Eine neue Gasheizung (2023) sorgt für zeitgemäße Energieeffizienz.

Zusätzlich stehen ein renovierter Büro- bzw. Personalraum mit eigener Toilette zur Verfügung.

Ein attraktiver Mehrwert ist der 2012 angebaute Laden mit ca. 41,49 m² Fläche und Terrasse, der aktuell vermietet ist und als Imbiss betrieben wird - eine sofortige laufende Einnahmequelle.

Die repräsentative Außenfront an der Hauptverkehrsstraße garantiert maximale Werbewirkung. 19 feste Außenstellplätze runden dieses überzeugende Angebot ab.

Ideal für Eigennutzer oder Investoren, die Wert auf Lage, Frequenz, Sichtbarkeit und flexible Nutzung legen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?
Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. (08221)9166891
Mail. info@anderka-immo.de

Ausstattung:

Ausstattung & Highlights

- Grundstücksfläche: ca. 1.788 m²
- Gesamt-/Nutzfläche: ca. 548,80 m²

Flächenaufteilung:

- Verkaufsfläche Halle: ca. 363,25 m²
- Lagerfläche: ca. 107,28 m²
- Nebenflächen: ca. 36,78 m²
- Separater Laden (Anbau): ca. 41,49 m²

Gebäude & Nutzung:

- Baujahr Haupthalle: 1996
- Moderne Stahlbauweise
- Deckenhöhe ca. 3,50 m - 4,40 m
- Flexible Nutzung (Verkauf, Lager, Werkstatt, Service)
- Renovierter Büro-/Personalraum
- Eigene Toilette
- Ladenanbau (2012), vermietet, mit Terrasse

Ausstattung & Technik:

- Neue Gasheizung (2023)
- Heller, verglaster Eingangsbereich mit automatischer Schiebetür
- Werbewirksame Außenfront zur Hauptverkehrsstraße

Außenbereich:

- 19 eigene Außenstellplätze
- Sehr gute Erreichbarkeit & hohe Kundenfrequenz

Lagebeschreibung:

Der Standort befindet sich in einer der etabliertesten und meistfrequentierten Gewerbelagen von Günzburg. Das Umfeld ist geprägt von bekannten Handels- und Dienstleistungsunternehmen und sorgt

Eckdaten

- > Einzelhandel
- > Günzburg
- > 1 Zimmer

- > 363,25 m² Fläche
- > Objektnummer: 1386



ganzjährig für eine hohe Besucher- und Kundenfrequenz - ein Umfeld, das sich dauerhaft bewährt hat und von Gewerbetreibenden gezielt gesucht wird.

Dank der unmittelbaren Nähe zur A8 (München-Stuttgart) sowie zur B16 ist eine schnelle überregionale und regionale Erreichbarkeit gewährleistet. Die Lage verbindet optimale Sichtbarkeit mit komfortabler Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Lieferverkehr.

Die Stadt Günzburg selbst liegt zwischen Ulm und Augsburg in einer wirtschaftsstarken Region mit stabilem Einzugsgebiet und stetigem Zuzug. Insgesamt handelt es sich um einen nachhaltig nachgefragten Gewerbestandort mit sehr guten Voraussetzungen für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg.

Objektbilder:



Luftaufnahme



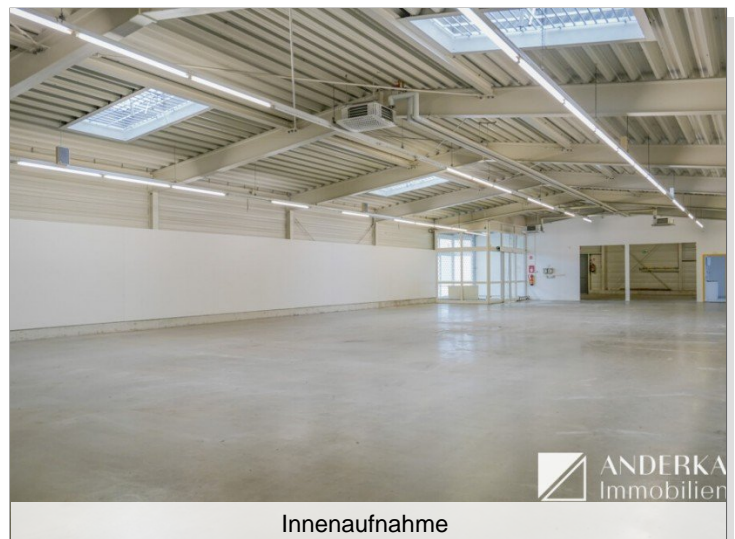
Innenaufnahme



Innenaufnahme



Luftaufnahme



Innenaufnahme

Eckdaten

- > Einzelhandel
- > Günzburg
- > 1 Zimmer

- > 363,25 m² Fläche
- > Objektnummer: 1386



Aufenthaltsraum/WC



Windfang

Eckdaten

- > Einzelhandel
- > Günzburg
- > 1 Zimmer

- > 363,25 m² Fläche
- > Objektnummer: 1386



