

EXPOSÉ

Arbeiten mit Stil - hochwertige Gewerbeeinheit in bester Innenstadtlage!



ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 89264 Weißenhorn

Baujahr: 1992

Zimmerzahl: 5

Bürofläche (ca.): 150 m²

Gesamtfläche (ca.): 201,16 m²

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: GAS

Energieverbrauchskennwert: 112,30 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 489.000,-

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

> Bürofläche
> Weißenhorn
> 5 Zimmer

> 150 m² Fläche
> Objektnummer: 1529



Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	89264 Weißenhorn
Baujahr	1992
Zimmerzahl	5
Bürofläche (ca.)	150 m ²
Gesamtfläche (ca.)	201,16 m ²
Kaufpreis	489.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	112,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2024-04-07
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	teilweise
Objekt ist vermietet	ja
Bodenbelag	Parkett
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	SOFORT!
Provision für Käufer	3,57% inkl. 19% MwSt

Objektbeschreibung:

Diese Gewerbeeinheit ist weit mehr als nur ein Standort - sie ist die Visitenkarte Ihres Unternehmens und ein klares Statement für Qualität, Stil und unternehmerischen Anspruch.

In absoluter Bestlage von Weißenhorn erwartet Sie eine ca. 201 m² große, hochwertig kernsanierte Gewerbefläche, die modernes Arbeiten auf ein neues Niveau hebt. Bereits beim Betreten überzeugt das offene, lichtdurchflutete Raumgefühl, das durch die großzügige Schaufensterfront eindrucksvoll unterstrichen wird und Ihrem Unternehmen maximale Präsenz sowie eine hervorragende Außenwirkung verleiht.

Im Zuge der umfassenden Kernsaniierung im Jahr 2021 wurde mit viel Gespür für Design und Funktionalität ein Arbeitsumfeld geschaffen, das sowohl repräsentativ als auch inspirierend wirkt. Markante Stahl-Glas-Elemente verleihen der Fläche einen modernen Loft-Charakter und ermöglichen gleichzeitig eine flexible Raumaufteilung - von offenen Arbeitsbereichen bis hin zu separaten Büros oder Besprechungsräumen.

Hochwertige Bodenbeläge, eine stilvoll integrierte Einbauküche sowie modern gestaltete Sanitärbereiche runden den hochwertigen Gesamteindruck ab.

Auch die Nebenflächen wurden funktional geplant: Praktische Archiv- und Stauraumlösungen sowie klare Strukturen sorgen für effiziente Abläufe im Arbeitsalltag. Die erneuerte Elektrik und die moderne IT-Infrastruktur ermöglichen einen sofortigen und reibungslosen Geschäftsbetrieb ohne zusätzlichen Investitionsaufwand.

Die Einheit ist derzeit vermietet, kann jedoch nach Absprache kurzfristig für den Eigenbedarf zur Verfügung gestellt werden. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Unternehmen, Kanzleien, Praxen oder Dienstleister, die einen repräsentativen Standort mit hochwertiger Ausstattung und bester Sichtbarkeit suchen.

Ein Objekt, das Design, Funktionalität und eine erstklassige Innenstadtlage auf überzeugende Weise miteinander verbindet.

Ausstattung:

- # Baujahr: 1992
- # Gewerbefläche: ca. 201 m²
- # Umfangreiche, hochwertige Kernsaniierung: 2021
- # Flexible Raumstruktur: mehrere Büro-, Besprechungs- und Funktionsräume
- # Hausgeld 772,00 EUR
- davon 258,00 EUR Rücklage

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- # Repräsentative Schaufensterfront in bester Sichtlage
- # Lichtdurchflutete Räume mit angenehmer Arbeitsatmosphäre
- # Moderne Stahl-Glas-Elemente mit stilvollem Loft-Charakter
- # Hochwertige Bodenbeläge (u. a. Parkett)
- # Zeitgemäße Einbauküche inkl. Geschirrspüler
- # Zwei moderne, getrennte Sanitärbereiche
- # Erneuerte Elektrik sowie leistungsfähige IT-Infrastruktur
- # Durchdachte Neben- und Archivflächen für effiziente Abläufe
- # Markisen für zusätzlichen Komfort und Sonnenschutz

Ihr Mehrwert:

- # Sofort bezugsfertiger Zustand ohne Investitionsbedarf
- # Hochwertiger Gesamteindruck - ideal für repräsentative Nutzung
- # Flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Branchen
- # Kombination aus Design, Funktionalität und zentraler Lage

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in absolut zentraler und stark frequentierter Lage von Weißenhorn - direkt in der Hauptstraße, dem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Mittelpunkt der Stadt. Diese 1A-Lage garantiert eine hervorragende Sichtbarkeit sowie eine hohe Passantenfrequenz,

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Fläche
- > Objektnummer: 1529



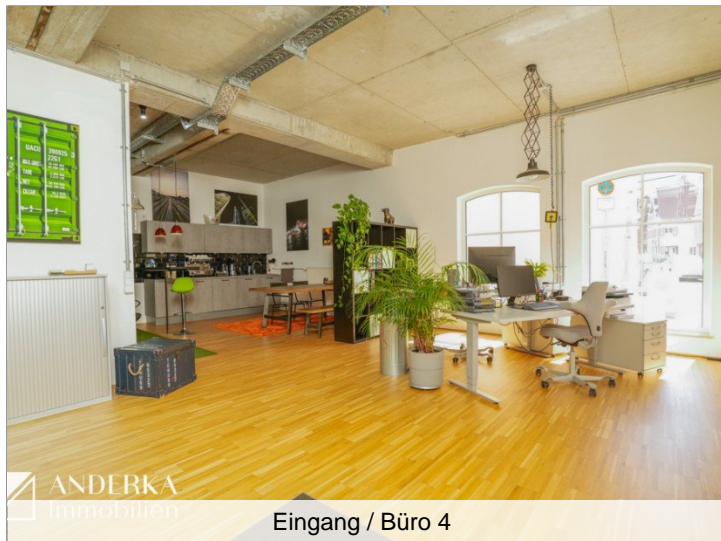
was insbesondere für eigengenutzte Gewerbekonzepte mit Kundenkontakt einen entscheidenden Standortvorteil darstellt.

Weißenhorn selbst liegt im Landkreis Neu-Ulm und profitiert von der Nähe zu den wirtschaftsstarken Städten Ulm und Neu-Ulm. Beide sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, einschließlich der Autobahnen A7 und A8. Dadurch ist der Standort sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter optimal erreichbar.

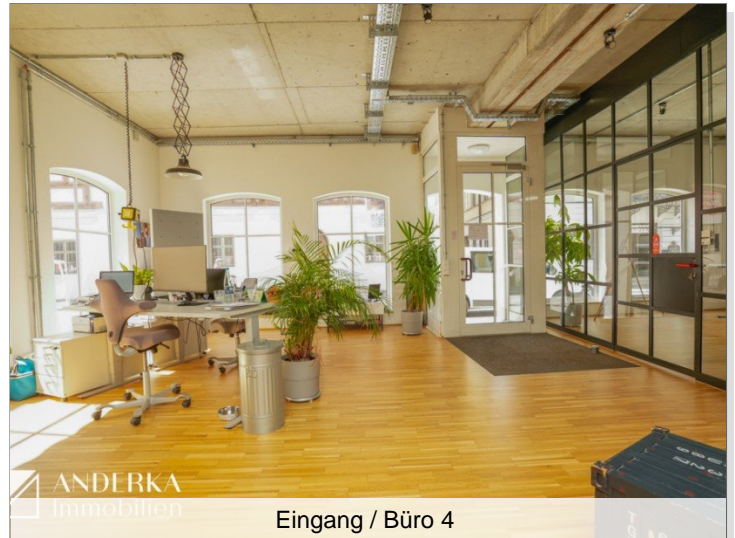
Die umliegende Bebauung ist geprägt von einer gewachsenen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie sowie Wohnnutzung. Dies schafft ein lebendiges Umfeld mit kontinuierlicher Frequenz über den gesamten Tag hinweg. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Umgebung und erleichtern den Zugang für Kunden zusätzlich.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbaner Präsenz, hervorragender Erreichbarkeit und stabiler Infrastruktur - perfekte Voraussetzungen für Unternehmen, die einen repräsentativen Standort mit hoher Sichtbarkeit und Kundenfrequenz suchen. Die kurzfristige Eigennutzungsmöglichkeit macht diese Immobilie besonders attraktiv für Betriebe, die zeitnah neue Räumlichkeiten beziehen möchten.

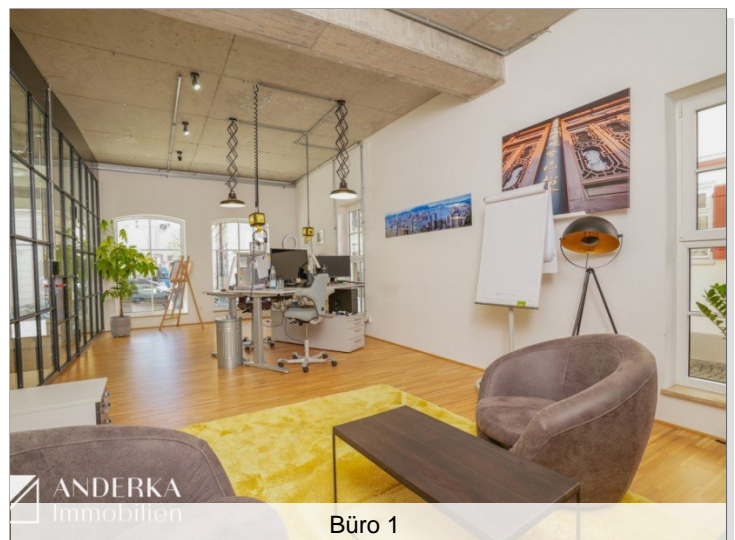
Objektbilder:



Eingang / Büro 4



Eingang / Büro 4



Büro 1



Büro 1

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Fläche
- > Objektnummer: 1529



Küche



Büro 3



Küche



Archiv



Gerderobe



Hausansicht

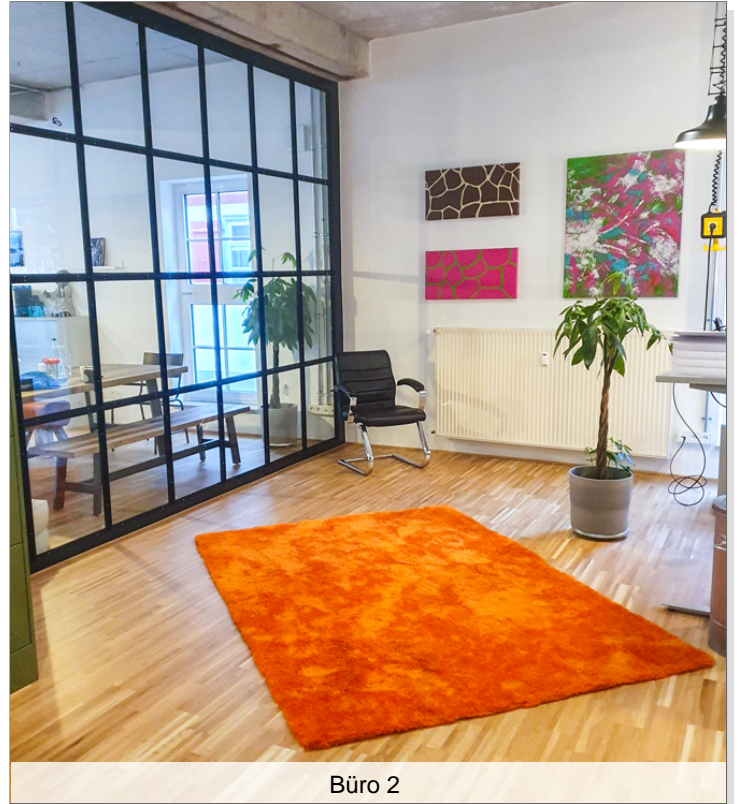
Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Fläche
- > Objektnummer: 1529



Hausansicht



Büro 2



Gang

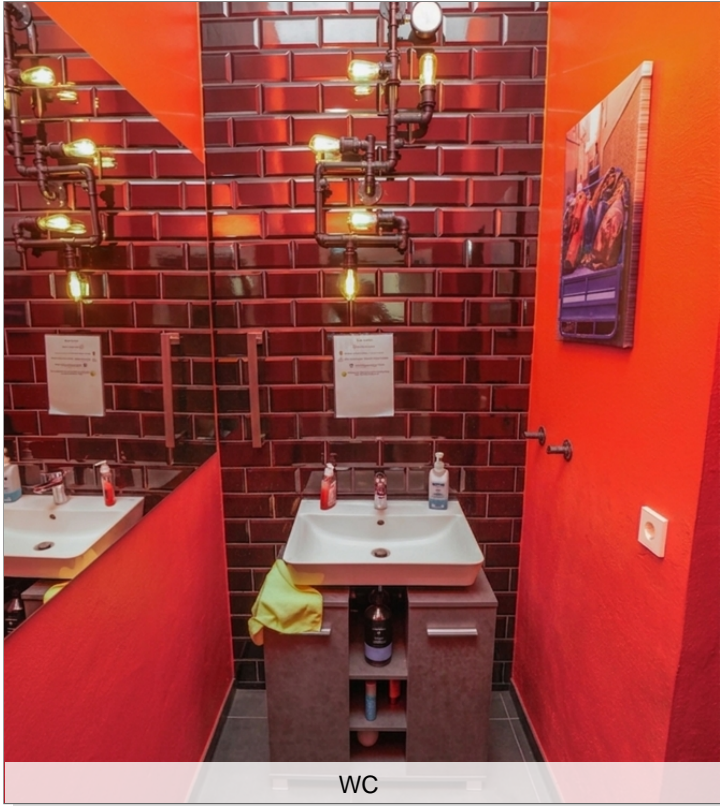


Büro 2

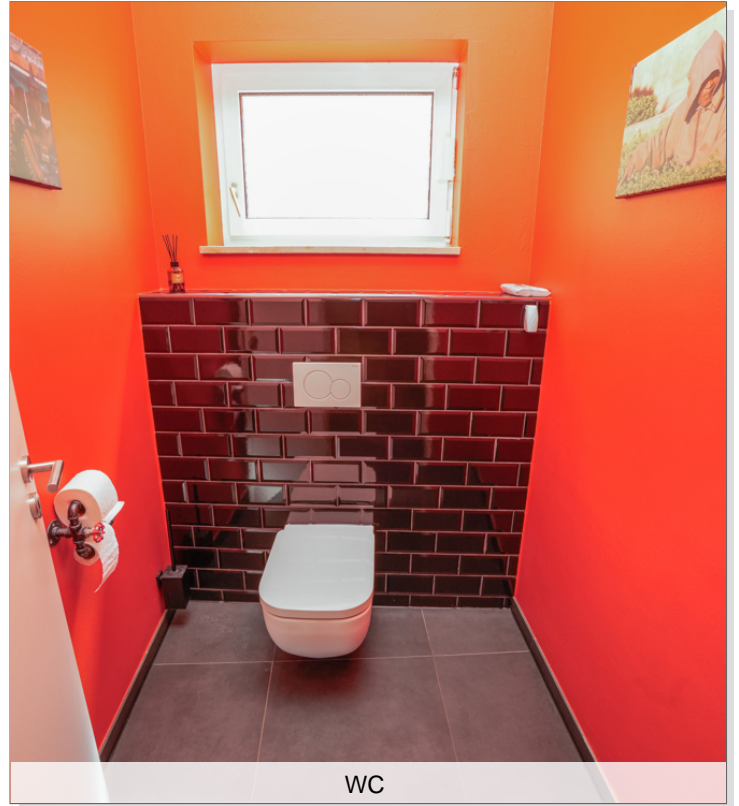
Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Fläche
- > Objektnummer: 1529



WC



WC



WC

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Fläche
- > Objektnummer: 1529



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

