



EXPOSÉ

Attraktive Gewerbefläche mit Entwicklungspotenzial und 18 Stellplätzen in Günzburg!



ECKDATEN

Objektart: Halle / Lager / Produktion

Adresse: 89312 Günzburg

Baujahr: 1984

Gesamtfläche (ca.): 447,96 m²

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Erdgas schwer

Energieverbrauchskennwert: 87,70 kWh / (m²*a)

Energieausweis gültig bis: 2028-07-04

Energieausweis Jahrgang: ab dem 1.5.2014

Kaufpreis
€ 479.000,-

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

> Halle / Lager / Produktion

> 447,96 m² Fläche

> Günzburg

> Objektnummer: 1398



ANDERKA
Immobilien

Objekteckdaten:

Objektart	Halle / Lager / Produktion
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1984
Gesamtfläche (ca.)	447,96 m ²
Kaufpreis	479.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	87,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-07-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1984
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Provision für Käufer	3,57

Objektbeschreibung:

Attraktive Gewerbeeinheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und 18 Stellplätzen in Günzburg

Zum Verkauf steht eine großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in Günzburg. Mit einer Gesamtfläche von rund 448 m² bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Investoren oder Unternehmen mit erweitertem Platzbedarf.

Die ca. 343 m² große Gewerbefläche überzeugt durch ihre offene und flexibel gestaltbare Raumstruktur. Ob Lager, Ausstellung, Dienstleistung, Verkaufsfläche oder eine Kombination verschiedener Nutzungsarten - die Einheit lässt sich individuell an die Anforderungen des zukünftigen Eigentümers anpassen.

Ergänzt wird das Angebot durch rund 105 m² Nutzfläche im Untergeschoss. Die zugehörigen Kellerräume eignen sich ideal als Lager-, Archiv- oder Funktionsflächen und sind komfortabel über einen Lastenaufzug erreichbar.

Ein besonderes Highlight sind die insgesamt 18 zur Einheit gehörenden Außenstellplätze. Diese bieten nicht nur ausreichend Parkmöglichkeiten für Kunden, Mitarbeiter oder Lieferanten, sondern stellen zugleich einen wertvollen Zusatznutzen und eine attraktive Einnahmequelle dar. Ein Teil

der Stellplätze ist derzeit vermietet.

Die Gewerbeeinheit ist aktuell vermietet. Das bestehende Mietverhältnis besteht bereits seit 2012 und schafft eine solide Grundlage für Kapitalanleger. Gleichzeitig eröffnet die Immobilie langfristig interessante Perspektiven für Eigennutzer oder Investoren, die das vorhandene Potenzial weiterentwickeln möchten.

Dank der großzügigen Flächen, der guten Erreichbarkeit und der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses Objekt eine seltene Gelegenheit in gefragter Lage von Günzburg.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung:

Ausstattung & Highlights

- Gesamt-/Nutzfläche: ca. 447,96 m²
- 18 Außenstellplätze

Flächenaufteilung:

- Verkaufsfläche Halle: ca. 275,30 m²
- Nebenflächen: ca. 67,49 m²
- Nutzflächen (Keller): ca. 105,17 m²

Gebäude & Nutzung:

- Baujahr: 1984
- Flexible Nutzung (Verkauf, Lager, Dienstleistung, Service)
- gut sichtbarer Empfangsbereich
- große Anlieferungstür
- Büro- und Personalräume
- Herren- und Damen-Toiletten

Ausstattung & Technik:

- Gasheizung (2011)
- Aufzug zu den Kellerräumen (derzeit nicht in Betrieb)

Außenbereich:

- 18 eigene Außenstellplätze
- gute Erreichbarkeit

Lagebeschreibung:

Der Standort befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Günzburg mit ergänzender gewerblicher Nutzung. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung sowie kleineren Betrieben und Dienstleistern, wodurch sich ein stabiles und dauerhaft genutztes Umfeld ergibt.

Die Lage eignet sich insbesondere für gewerbliche Nutzungen, die ihre Kunden überwiegend gezielt ansprechen und nicht auf eine klassische

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion

> 447,96 m² Fläche

> Günzburg

> Objektnummer: 1398



ANDERKA
Immobilien

Laufkundschaft angewiesen sind. Gleichzeitig bietet das wohnnahe Umfeld eine kontinuierliche Grundfrequenz und eine gute Alltagseinbindung.

Ein klarer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A8 (München-Stuttgart) sowie die Bundesstraße B16 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine zügige regionale und überregionale Anbindung, sowohl für Kunden als auch für Liefer- und Mitarbeiterverkehr.

Günzburg liegt zwischen Ulm und Augsburg in einer wirtschaftlich stabilen Region. Für Gewerbetreibende und Kapitalanleger bietet der Standort damit verlässliche Rahmenbedingungen und langfristige Nutzungsperspektiven.

Objektbilder:



Empfangshalle



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion

> 447,96 m² Fläche

> Günzburg

> Objektnummer: 1398



ANDERKA
Immobilien



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Aufzug mit Ladefläche



Gewerbefläche



Aufzug mit Ladefläche

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion

> Günzburg

> 447,96 m² Fläche

> Objektnummer: 1398



ANDERKA
Immobilien



Personalraum



Abstellraum



Personalraum



Damen Toiletten



Personalraum



Hausansicht Eingang Anlieferung

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion

> 447,96 m² Fläche

> Günzburg

> Objektnummer: 1398



ANDERKA
Immobilien



Hausansicht Eingang Empfangshalle



Herren Toiletten

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion

> 447,96 m² Fläche

> Günzburg

> Objektnummer: 1398



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

