



EXPOSÉ

Flexible Gewerbeeinheit mit 18 Stellplätzen in Günzburg zu verkaufen!



ANDERKA
Immobilien

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
€ 535.000,-

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



Objekteckdaten:

Objektart	Halle / Lager / Produktion
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1984
Gesamtfläche (ca.)	447,96 m ²
Kaufpreis	535.000,- €
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:

Zum Verkauf steht eine im Erdgeschoss gelegene Gewerbeeinheit mit ca. 342,79 m² in Günzburg. Die Einheit ist Teil eines Mehrfamilienhauses und verfügt aufgrund ihrer Lage über einen direkten und unkomplizierten Zugang.

Die Fläche ist funktional geschnitten und lässt sich flexibel an unterschiedliche gewerbliche Nutzungen anpassen. Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht eine vielseitige Verwendung und bietet Spielraum für individuelle Konzepte oder Anpassungen an den jeweiligen Bedarf.

Ergänzend zur Gewerbefläche gehören die der Einheit zugeordneten Kellerräume im Untergeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 105,17 m². Diese stellen zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung und können je nach Nutzung als Lager-, Abstell- oder Funktionsräume eingesetzt werden. Die Kellerräume sind zudem bequem über einen Aufzug erreichbar, wodurch sich weitere Nutzungsmöglichkeiten für die Gewerbeeinheit ergeben.

Ein weiterer Bestandteil des Angebots sind insgesamt 18 Außenstellplätze, die der Gewerbeeinheit fest zugeordnet sind. Die Stellplätze sind derzeit unter anderem über die Hausverwaltung vermietet und stellen einen funktionalen Bestandteil des Gesamtobjekts dar. Das vorhandene Stellplatzangebot bietet Flexibilität und kann insbesondere im

Zusammenhang mit einer zukünftigen Nutzung oder Weiterentwicklung der Gewerbeeinheit von Bedeutung sein.

Die derzeitige Nutzung bildet eine solide Grundlage. Der aktuelle Mietvertrag besteht seit dem Jahr 2012 und bezieht sich ausschließlich auf die Gewerbefläche im Erdgeschoss. Damit eignet sich die Einheit sowohl für Eigennutzer mit konkreten Anforderungen als auch für Käufer, die Entwicklungspotenzial sehen und dieses perspektivisch nutzen möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 Laufkundschaft angewiesen sind. Gleichzeitig bietet das wohnnahe

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion

> Günzburg

> 447,96 m² Fläche

> Objektnummer: 1398



ANDERKA
Immobilien

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

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

> 447,96 m² Fläche

> Günzburg

> Objektnummer: 1398



ANDERKA
Immobilien



Personalraum



Abstellraum



Personalraum



Damen Toiletten



Personalraum



Hausansicht Eingang Empfangshalle

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion

> 447,96 m² Fläche

> Günzburg

> Objektnummer: 1398



ANDERKA
Immobilien



Hausansicht Eingang Anlieferung



Herren Toiletten

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion

> 447,96 m² Fläche

> Günzburg

> Objektnummer: 1398



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

