

# EXPOSÉ

Investieren, wo Qualität Rendite schafft - exklusive  
Gewerbeinheit in Bestlage!



## ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 89264 Weißenhorn

Baujahr: 1992

Zimmerzahl: 5

Bürofläche (ca.): 150 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 201,16 m<sup>2</sup>

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 201,16 m<sup>2</sup>

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: GAS

**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 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: 1528



## Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	89264 Weißenhorn
Baujahr	1992
Zimmerzahl	5
Bürofläche (ca.)	150 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	201,16 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	201,16 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	489.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	112,30 kWh / (m <sup>2</sup> *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 m<sup>2</sup> große, hochwertig kernsanierte Fläche, 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 eine 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 sorgen für eine moderne Loft-Atmosphäre und

ermöglichen gleichzeitig eine flexible Raumgestaltung - von offenen, kommunikativen Arbeitsbereichen bis hin zu separaten Büros oder Besprechungsräumen. Hochwertige Bodenbeläge, eine stilvoll integrierte Einbauküche sowie modern gestaltete Sanitärbereiche unterstreichen den gehobenen Gesamteindruck und die sofortige Nutzbarkeit.

Auch die Nebenflächen sind durchdacht konzipiert: Praktische Archiv- und Stauraumlösungen sowie klare Strukturen sorgen für effiziente Abläufe und unterstützen einen professionellen Arbeitsalltag.

Technisch befindet sich die Einheit auf einem aktuellen Stand - mit erneuerter Elektrik und moderner IT-Infrastruktur, die einen sofortigen und reibungslosen Geschäftsbetrieb ohne zusätzlichen Investitionsaufwand ermöglicht.

Diese Immobilie richtet sich in erster Linie an Eigennutzer, die nicht nur eine Fläche suchen, sondern einen Standort mit Ausstrahlung, Identität und nachhaltigem Mehrwert. Gleichzeitig bietet die Kombination aus Lage, Ausbauqualität und Nutzbarkeit auch eine attraktive Perspektive für Kapitalanleger.

Ein Objekt, das unternehmerischen Erfolg und nachhaltige Wertentwicklung auf überzeugende Weise vereint.

## Ausstattung:

- # Baujahr: 1992
- # Gewerbefläche: ca. 201 m<sup>2</sup>
- # 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:

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1528



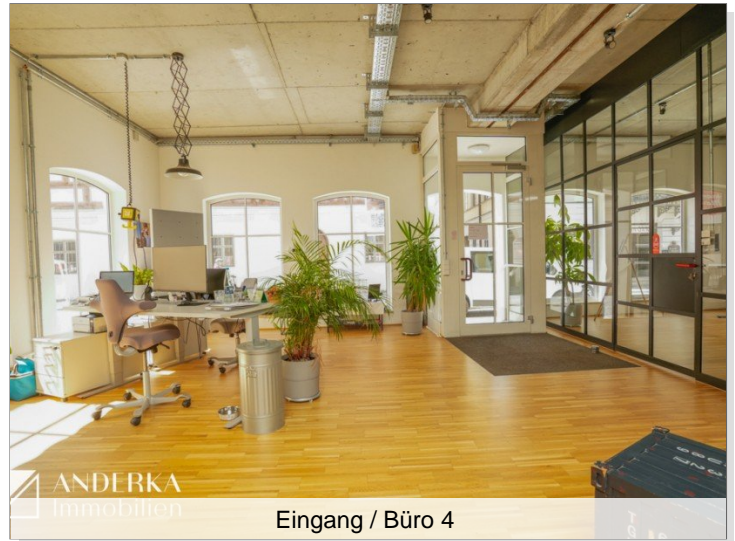
Die Immobilie befindet sich in absolut zentraler und stark frequentierter Lage von Weißenhorn - direkt in der Hauptstraße, dem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Mittelpunkt der Stadt. Diese 1A-Lage garantiert eine hervorragende Sichtbarkeit sowie eine hohe Passantenfrequenz, was insbesondere für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

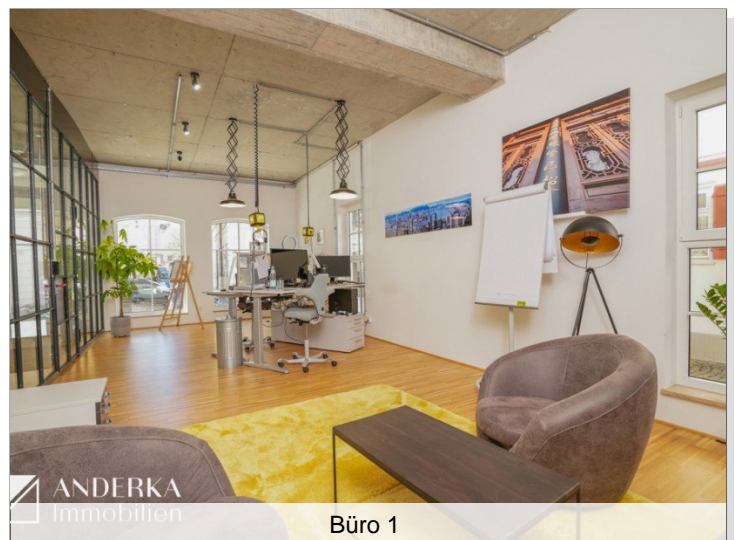
Die umliegende Bebauung ist geprägt von einer gewachsenen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie sowie Wohnnutzung. Dies schafft ein lebendiges Umfeld mit kontinuierlicher Frequenz über den gesamten Tag hinweg. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Umgebung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

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbaner Präsenz, guter Erreichbarkeit und stabiler Infrastruktur - perfekte Voraussetzungen für Eigennutzer, die Wert auf Sichtbarkeit, Kundenfrequenz und eine nachhaltige Standortentscheidung legen.

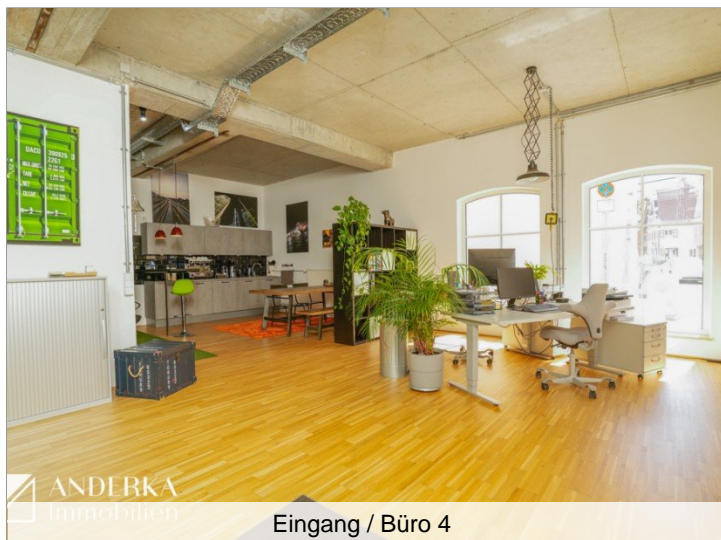
## Objektbilder:



Eingang / Büro 4



Büro 1



Eingang / Büro 4



Büro 1

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1528



Küche



Büro 3



Küche



Archiv



Gerderobe



Hausansicht

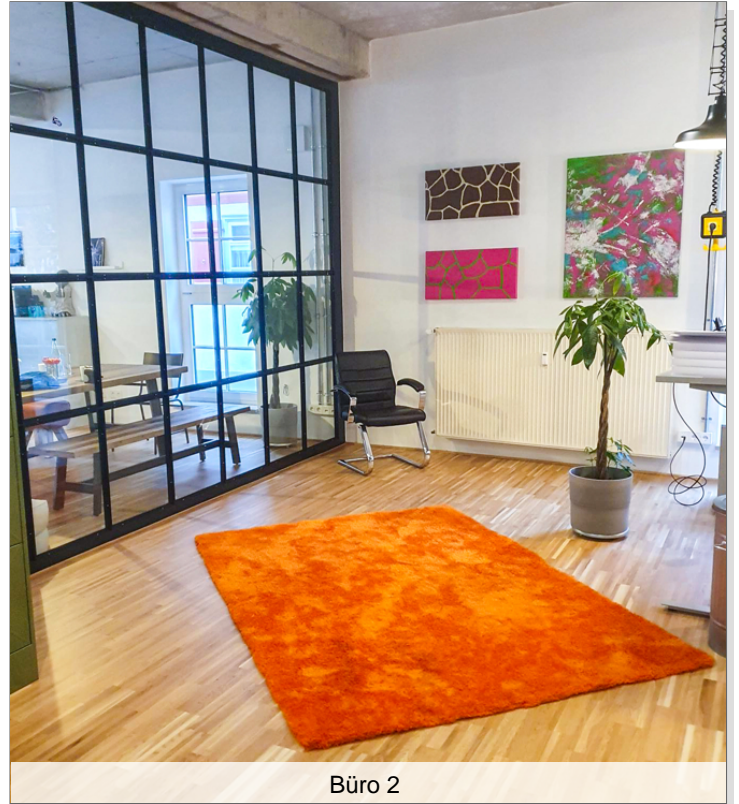
# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1528



Hausansicht



Büro 2



Gang

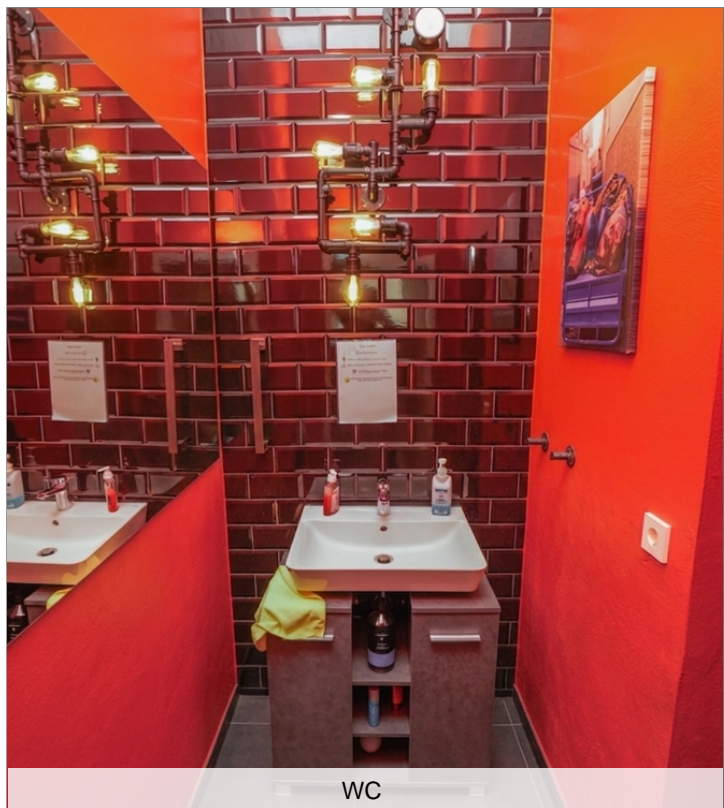


Büro 2

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1528



WC



WC



WC

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1528



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

