

Repräsentative Büro-/Praxisfläche mit ca. 201 m² - kernsaniert & zentral in Weißenhorn



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
€ 449.000,-

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: 1579



Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	89264 Weißenhorn
Baujahr	1992
Zimmerzahl	5
Bürofläche (ca.)	150 m ²
Gesamtfläche (ca.)	201,16 m ²
Kaufpreis	449.000,- €
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	Kurzfristig nach Absprache
Provision für Käufer	3,57% inkl. 19% MwSt

Objektbeschreibung:

In zentraler Innenstadtlage von Weißenhorn präsentiert sich diese ca. 201 m² große Büro- und Praxisfläche als hochwertiger und repräsentativer Unternehmensstandort. Die 2021 umfassend kernsanierte Einheit verbindet eine klare, moderne Gestaltung mit einer durchdachten Raumstruktur und eignet sich ideal für Unternehmen, Kanzleien, Praxen, Beratungen, Agenturen und weitere Dienstleister, die Wert auf einen professionellen Auftritt, gute Sichtbarkeit und ein hochwertiges Arbeitsumfeld legen.

Bereits die großzügige Schaufensterfront sorgt für Präsenz im Straßenbild und bringt viel Tageslicht in die Räume. Im Inneren prägen moderne Stahl-Glas-Elemente, hochwertige Bodenbeläge und eine offene, zugleich funktionale Gestaltung den Charakter der Einheit. Auf rund 150 m² Bürofläche stehen mehrere Büro-, Besprechungs- und Funktionsräume zur Verfügung; ergänzt wird das Raumangebot durch eine Einbauküche, Archiv- und Nebenflächen sowie zwei modern gestaltete Sanitärbereiche.

Im Rahmen der Kernsanierung wurden auch die technischen Voraussetzungen auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Erneuerte Elektrik und eine leistungsfähige IT-Infrastruktur schaffen gute Bedingungen für einen modernen Arbeitsalltag. Praktische Stauraum- und Archivflächen unterstützen dabei effiziente Abläufe.

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss und bietet durch ihre Raumaufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob klassische Bürostruktur, Kanzlei, Praxis, Beratungsunternehmen oder Agentur - die Kombination aus repräsentativen Flächen, funktionaler Aufteilung und zentraler Lage schafft attraktive Voraussetzungen für unterschiedlichste professionelle Nutzungskonzepte.

Die Gewerbeeinheit ist derzeit vermietet. Eine Eigennutzung ist nach Absprache kurzfristig möglich.

Eine attraktive Gelegenheit für Unternehmen und Selbstständige, die in Weißenhorn einen hochwertig ausgebauten, zentral gelegenen und repräsentativen Standort mit besonderem Charakter suchen.

Ausstattung:

- # Baujahr: 1992
- # Umfassende Kernsanierung: 2021
- # Gesamtfläche: ca. 201,16 m²
- # Bürofläche: ca. 150 m²
- # Erdgeschoss
- # 5 Räume
- # Flexible Raumstruktur mit Büro-, Besprechungs- und Funktionsbereichen
- # Hausgeld: 772,00 EUR
- # davon 258,00 EUR Rücklage

Ausstattung:

- # Großzügige Schaufensterfront mit guter Sichtbarkeit
- # Helle, repräsentative Räume
- # Moderne Stahl-Glas-Elemente mit Loft-Charakter
- # Hochwertige Bodenbeläge, u. a. Parkett
- # Einbauküche inkl. Geschirrspüler
- # Zwei modern gestaltete Sanitärbereiche
- # Erneuerte Elektrik
- # Leistungsfähige IT-Infrastruktur
- # Praktische Archiv- und Nebenflächen
- # Markisen als Sonnen- und Blendschutz

Besonderheiten:

- # Hochwertiger, vollständig renovierter Zustand
- # Repräsentativer Unternehmensauftritt
- # Ideal für Büro, Praxis, Kanzlei, Beratung, Agentur oder Dienstleistung
- # Kurzfristige Eigennutzung nach Absprache möglich

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Fläche
- > Objektnummer: 1579



Lagebeschreibung:

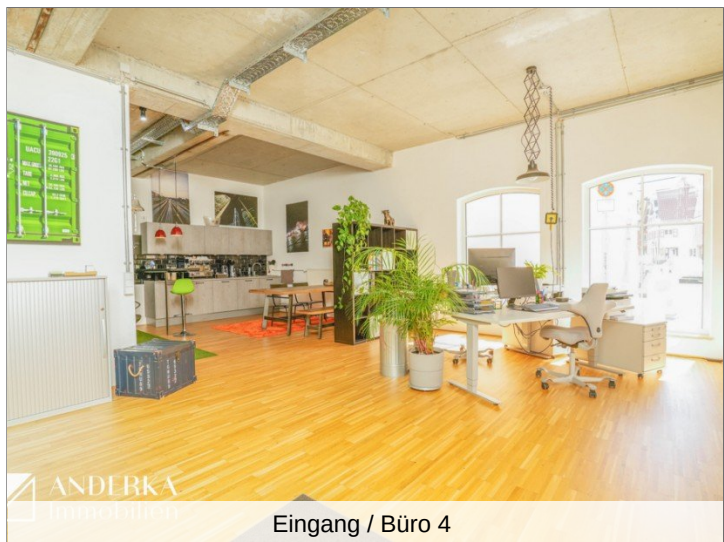
Die Büro- und Praxisfläche befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Weißenhorn, direkt an der Hauptstraße. Der Standort verbindet eine gute Sichtbarkeit mit kurzen Wegen innerhalb der Stadt und eignet sich besonders für Unternehmen, Kanzleien, Praxen und Dienstleister mit Kunden- oder Publikumsverkehr.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie und Wohnnutzung. Dadurch entsteht ein lebendiges innerstädtisches Umfeld mit einer gewachsenen Infrastruktur und kurzen Wegen. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Weißenhorn liegt im Landkreis Neu-Ulm und ist verkehrlich gut in die Region eingebunden. Die Städte Ulm und Neu-Ulm sowie die überregionalen Verkehrsachsen A7 und A8 sind gut erreichbar.

Damit bietet der Standort eine überzeugende Kombination aus Innenstadtpresenz, Erreichbarkeit und einem repräsentativen Umfeld für Unternehmen und professionelle Dienstleister.

Objektbilder:



Eingang / Büro 4



Büro 1



Büro 1



Küche/Aufenthalt

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

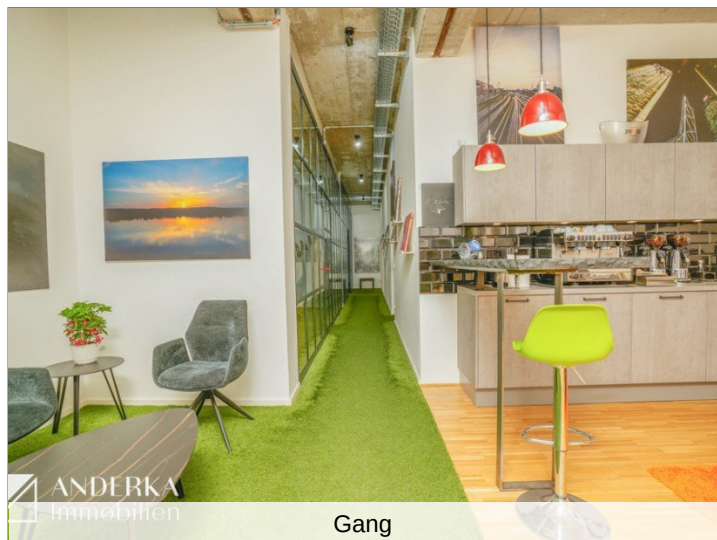
- > 150 m² Fläche
- > Objektnummer: 1579



ANDERKA
Immobilien



Küche



Gang



Büro 3



Hausansicht



Lounge/Garderobe



Hausansicht

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

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Fläche
- > Objektnummer: 1579



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

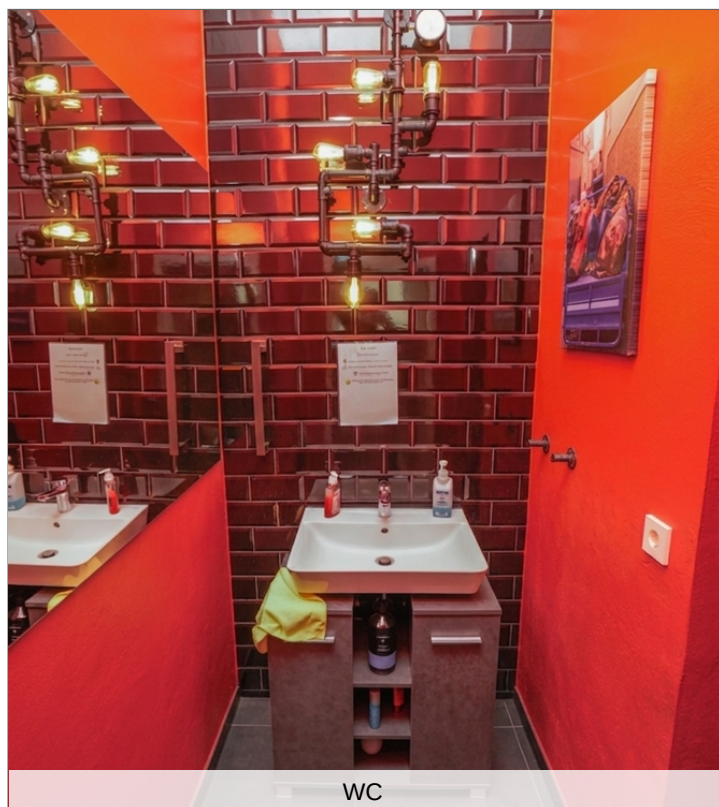
Archiv



Büro 2



Büro 2



WC

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Fläche
- > Objektnummer: 1579



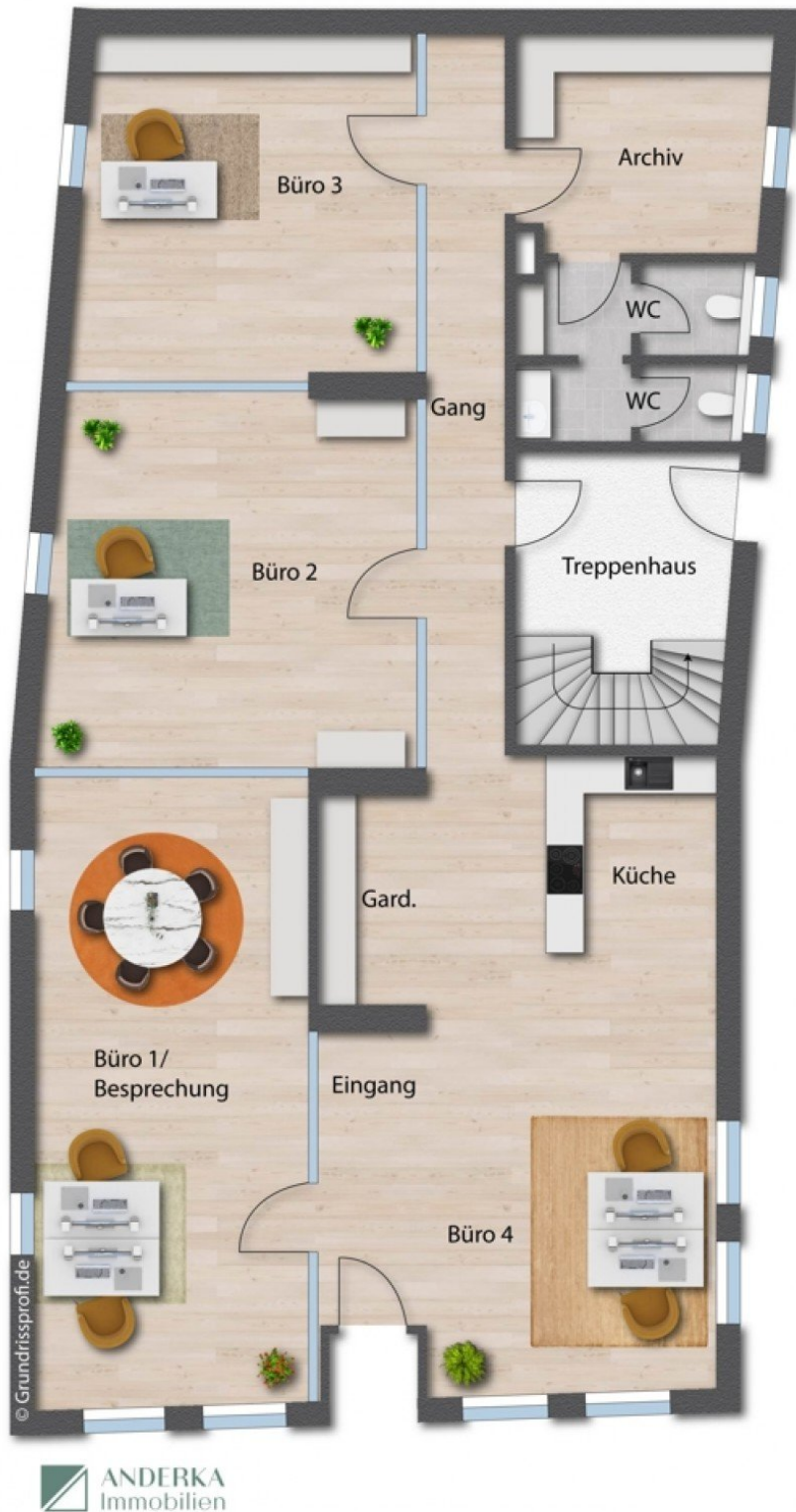
Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Fläche
- > Objektnummer: 1579



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

Grundriss

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Weißenhorn
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Fläche
> Objektnummer: 1579



Ansprechpartner: _____



Herr Alexander Erdmann

Telefon: 004982219166891
E-Mail: info@anderka-immo.de

Alexander Erdmann

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien GmbH
Sedanstr. 1
89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91
Fax: 08221. 916 68 92
E-Mail: info@anderka-immo.de
Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.