

# EXPOSÉ

Repräsentative Gewerbeeinheit in Günzburg -  
flexibel nutzbar auf zwei Ebenen mit 140 m<sup>2</sup> Fläche.



## ECKDATEN

Objektart: Bürohaus  
Adresse: 89312 Günzburg  
Baujahr: 1991  
Zimmerzahl: 5  
Bürofläche (ca.): 140 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 140 m<sup>2</sup>  
Aufzug: Personenaufzug  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Wesentlicher Energieträger: GAS

**Kaufpreis**  
**€ 399.000,-**

## 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

> Bürohaus  
> Günzburg  
> 5 Zimmer

> 140 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: 1410



## Objekteckdaten:

Objektart	Bürohaus
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1991
Zimmerzahl	5
Bürofläche (ca.)	140 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	140 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	399.000,- €
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	205,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-03-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

In sehr gefragter Lage von Günzburg befindet sich diese gepflegte und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit in einem Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1991. Die Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet rund 140 m<sup>2</sup> Bürofläche - ideal für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen.

Bereits beim Betreten überzeugt ein freundlicher Empfangsbereich, der einen professionellen ersten Eindruck vermittelt. Insgesamt fünf helle Büroräume ermöglichen sowohl, Behandlungszimmer als auch Einzelarbeitsplätze oder Teamstrukturen. Große Fensterflächen sorgen für angenehmes Tageslicht, während Klimaanlage auf beiden Ebenen ganzjährig ein komfortables Raumklima schaffen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine gepflegte Teeküche mit Einbaueile sowie eine separate Toilette.

Die Einheit liegt im 3. Obergeschoss und ist bequem per Aufzug erreichbar. Das Dachgeschoss ist sowohl intern über eine Treppe als auch separat über das Treppenhaus zugänglich. Zwei eigene Eingänge ermöglichen dabei eine flexible Nutzung oder Teilung der Flächen. Ein

geräumiger Kellerraum bietet zusätzliche Lagerfläche.

Fünf Stellplätze direkt vor dem Gebäude stellen in dieser zentralen Lage einen besonderen Mehrwert dar. Die Gewerbeeinheit ist seit 2020 zuverlässig vermietet und eignet sich hervorragend als nachhaltige Kapitalanlage.

Perspektivisch ist zudem eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken denkbar, was zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. 08221/9166891

Mail. [info@anderka-immo.de](mailto:info@anderka-immo.de)

## Ausstattung:

# Baujahr ca. 1991

# ca. 140 m<sup>2</sup> Bürofläche auf 2 Etagen

# 5 Stellplätze vor dem Haus

# Klimaanlage auf beide Etagen

# Aufzug im Haus (bis in die 3. Etage)

# separate Eingänge auf beiden Etagen

# Bodenbeläge: Vinyl, Fliesen

# Gas-Zentralheizung

# geräumiger Kellerraum

# Hausmeistervollservice

# Nutzungsänderung als Wohnung denkbar

# vermietet seit 2020

# Hausgeld mtl. 749EUR

## Lagebeschreibung:

Die Gewerbeeinheit liegt in gut erreichbarer Lage von Günzburg innerhalb eines gewachsenen Stadtquartiers mit gemischter Wohn- und Gewerbestruktur. Das Umfeld ist geprägt von etablierten Praxen, Dienstleistern und Wohnbebauung und sorgt dadurch für eine stetige Grundfrequenz sowie ein vertrauenswürdiges, gewachsenes Umfeld - ein wichtiger Faktor insbesondere für patienten- und kundenorientierte Nutzungen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen komfortabel: Die Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Bahnhof sowie die Autobahn A8 ermöglichen zudem eine schnelle Anbindung in Richtung Ulm, Augsburg und München und machen den Standort auch für Pendler und überregionale Kunden attraktiv. Nicht zuletzt profitiert der Standort von der Bekanntheit Günzburgs als Freizeit- und Wirtschaftsstandort rund um das LEGOLAND Deutschland Resort.

# Eckdaten

- > Bürohaus
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1410



Die gut sichtbare Lage innerhalb eines belebten Quartiers sorgt für optimale Auffindbarkeit, während gleichzeitig eine angenehme, ruhige Arbeitsatmosphäre erhalten bleibt - ideale Voraussetzungen für langfristig erfolgreiche Praxis- oder Büronutzung.

## Objektbilder:



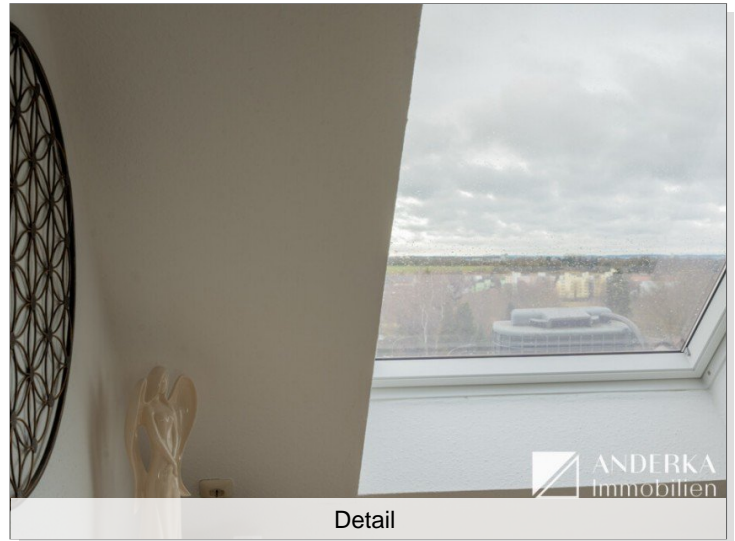
# Eckdaten

- > Bürohaus
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1410



Innentreppe



Detail



Dachgeschoss



Küche



Ausgang DG

# Eckdaten

- > Bürohaus
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

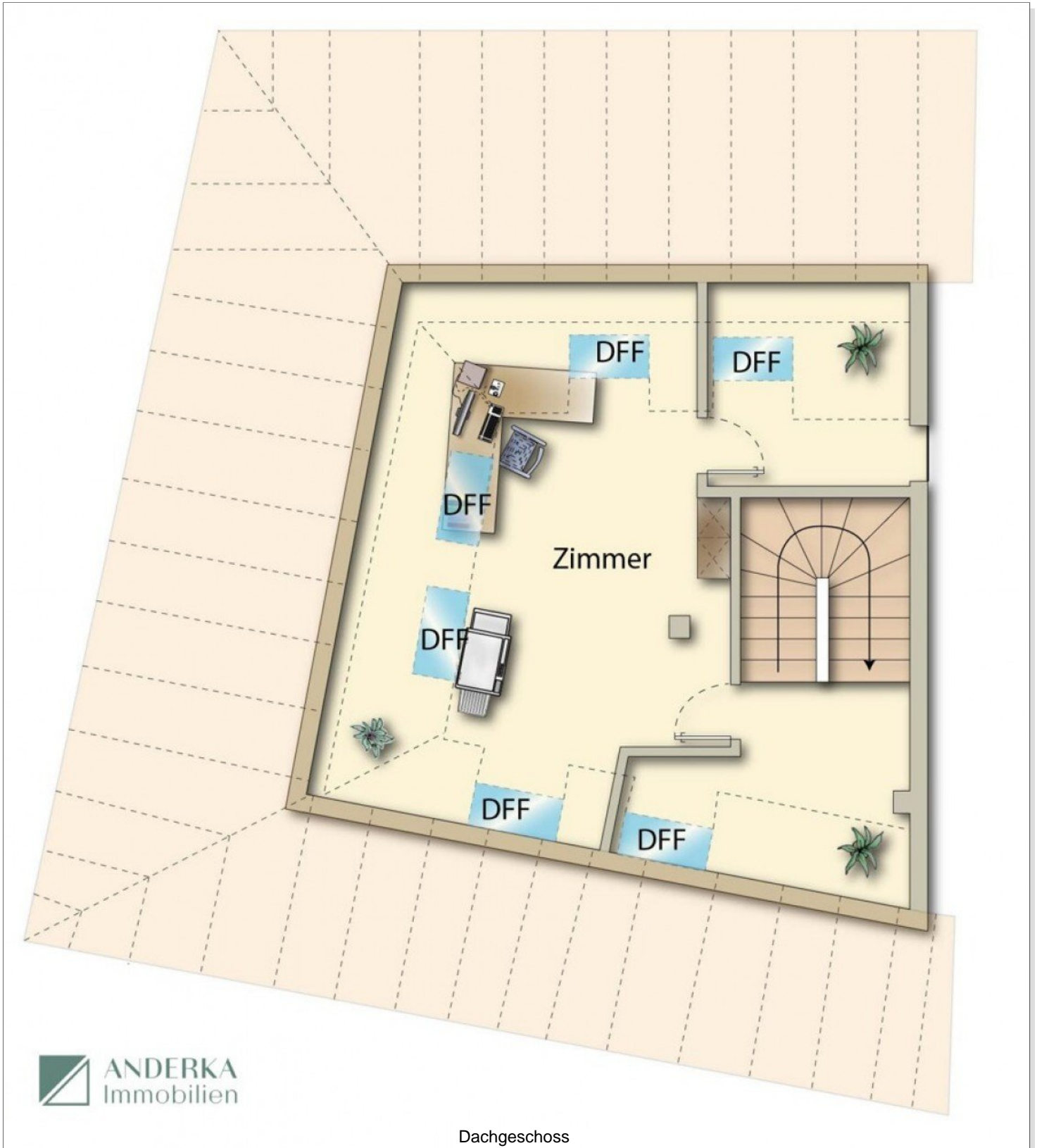
- > 140 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1410



# Eckdaten

- > Bürohaus
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1410



Dachgeschoss

