



EXPOSÉ

Top Lage! Attraktive Gewerbefläche mit großer Schaufensterfront im Herzen von Günzburg zu vermieten.



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Einzelhandelsladen
Adresse: 89312 Günzburg
Zimmerzahl: 4
Verkaufsfläche (ca.): 126,40 m²
Nutzfläche (ca.): 67,30 m²
Gesamtfläche (ca.): 193,70 m²
Nebenkosten (ca.): 350,- €
Warmmiete (ca.): 2.550,- €
bezugsfrei ab: Nach Vereinbarung

Kaltmiete
€ 2.200,-

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

- > Einzelhandelsladen
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 126,40 m² Fläche
- > Objektnummer: 1420



Objekteckdaten:

| | |
|--|--|
| Objektart | Einzelhandelsladen |
| Adresse | 89312 Günzburg |
| Zimmerzahl | 4 |
| Verkaufsfläche (ca.) | 126,40 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 67,30 m ² |
| Gesamtfläche (ca.) | 193,70 m ² |
| Kaltmiete | 2.200,- € |
| Nebenkosten (ca.) | 350,- € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja |
| Warmmiete (ca.) | 2.550,- € |
| Kautions | 6.600,- € |
| bezugsfrei ab | Nach Vereinbarung |
| Provision für Mieter | Eine Monatskaltmiete zzgl. gesetzliche MwSt. |

Objektbeschreibung:

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in absolut zentraler Lage direkt am Günzburger Marktplatz. Die historische Immobilie vereint den besonderen Charme eines Altbaus mit einer äußerst attraktiven Geschäftsadresse.

Die Einheit überzeugt durch ihre hervorragende Sichtbarkeit sowie eine sehr hohe Passantenfrequenz. Große Schaufensterfronten sorgen für viel Tageslicht und bieten optimale Präsentationsmöglichkeiten für Waren oder Dienstleistungen. Ideal für alle, die von Laufkundschaft und einer repräsentativen Lage profitieren möchten.

Im Inneren besticht der Ladenbereich teilweise durch schöne Gewölbedecken, die dem Objekt einen besonderen Charakter verleihen. Insgesamt umfasst die Gewerbefläche ca. 193,7 m². Davon entfallen ca. 126,4 m² auf die Ladenfläche im Erdgeschoss. Das Untergeschoss bietet zusätzlich ca. 67,3 m², die über ein Treppenhaus direkt vom Laden aus erreichbar ist.

Die Flächen im Untergeschoss können flexibel genutzt werden, beispielsweise als Büro, Lager oder für weitere Arbeitsräume. Die genaue Aufteilung der Räumlichkeiten entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss. Hinter dem Gebäude befindet sich zudem ein separater Personaleingang.

Zuletzt wurde die Einheit als Bekleidungsgeschäft genutzt. Grundsätzlich sind unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten denkbar, beispielsweise für Einzelhandel, Dienstleistung oder Büroflächen.

Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen auf dem Marktplatz sowie in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung.

Die Fläche eignet sich ideal für Gewerbetreibende, die eine zentrale und gut sichtbare Lage für ihr Geschäft suchen.

Eine Besichtigung ist jederzeit möglich!

Ihre Ansprechpartnerin, Frau Tanja Sohr, freut sich auf Ihre Anfrage unter www.anderka-immo.de

Ausstattung:

- # absolute Top-Lage
- # beste Frequenz
- # gute Sichtbarkeit
- # Ladenfläche im Erdgeschoss
- # Gesamtfläche ca. 193,7 m²
- # Ladenfläche ca. 126,4 m²
- # Fläche im Untergeschoss ca. 67,3 m²
- # Gas Zentralheizung
- # Fußbodenheizung
- # Klimagerät
- # Türschleier am Haupteingang
- # vollautomatische Schiebetüre

- # großzügige Ladenfläche zur flexiblen Nutzung
- # große Schaufenster

Aufteilung Untergeschoss:

- # ein Raum mit separater Dusche und Waschbecken
- # ein Raum mit kleinem separatem Abstell-/Lagerraum
- # eine Toilette mit Waschbecken
- # ein Personalraum mit Küchenzeile

Warmmiete zzgl. 19% USt. (falls Vorsteuerabzugsberechtigt)

Lagebeschreibung:

Top Lage in Günzburg!

Die Große Kreisstadt Günzburg (ca. 21.700 Einwohner) liegt in herausragend verkehrsgünstiger Position direkt an der Autobahn A8 - mittig zwischen München und Stuttgart. Die beiden Großstädte Ulm und Augsburg sind in jeweils ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Für Geschäftsreisende und Mitarbeiter ist zudem die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ein klarer Vorteil: Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof ist in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar und bietet regionale wie überregionale Zugverbindungen, unter anderem Richtung Ulm, Augsburg und München.

Die historische Altstadt begeistert mit einer attraktiven Mischung aus

Eckdaten

- > Einzelhandelsladen
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 126,40 m² Fläche
- > Objektnummer: 1420



ANDERKA
Immobilien

moderner Infrastruktur und gewachsenem Stadtbild. Gastronomiebetriebe, Cafés, Hotels, Einzelhandelsgeschäfte, Banken und Apotheken schaffen ein lebendiges Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität - ideal für Gewerbetreibende, Dienstleister oder Praxen, die auf Frequenz, Sichtbarkeit und Laufkundschaft setzen. Die Einkaufsstraßen und Plätze laden nicht nur Einheimische, sondern auch Touristen zum Verweilen ein, was den Standort zusätzlich belebt.

Ein besonderer Wirtschaftsfaktor ist der international bekannte Freizeitpark Legoland Deutschland, der in unmittelbarer Nähe von Günzburg liegt. Mit rund 1,3 Millionen Besuchern jährlich zieht er Familien und Touristen aus ganz Deutschland sowie den Nachbarländern an.

Weiter bietet Günzburg eine ausgezeichnete Infrastruktur für Unternehmen und Gewerbetreibende: Parkmöglichkeiten sind vorhanden, die Stadt ist wirtschaftlich solide aufgestellt und profitiert von einem breiten Branchenmix. Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen garantieren ein vielfältiges Übernachtungsangebot, was die Stadt auch für Geschäftsreisen, Tagungen oder Seminare interessant macht.

Die Kombination aus zentraler Lage, wachsender Wirtschaftskraft und hoher Lebensqualität macht Günzburg zu einem idealen Standort für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung Ihrer Immobilie.

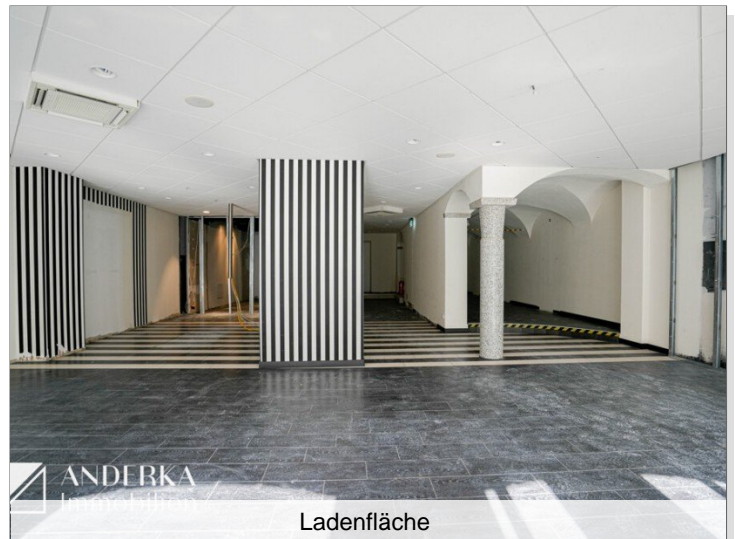
Objektbilder:



Hausansicht



Eingang



Ladenfläche



Ladenfläche

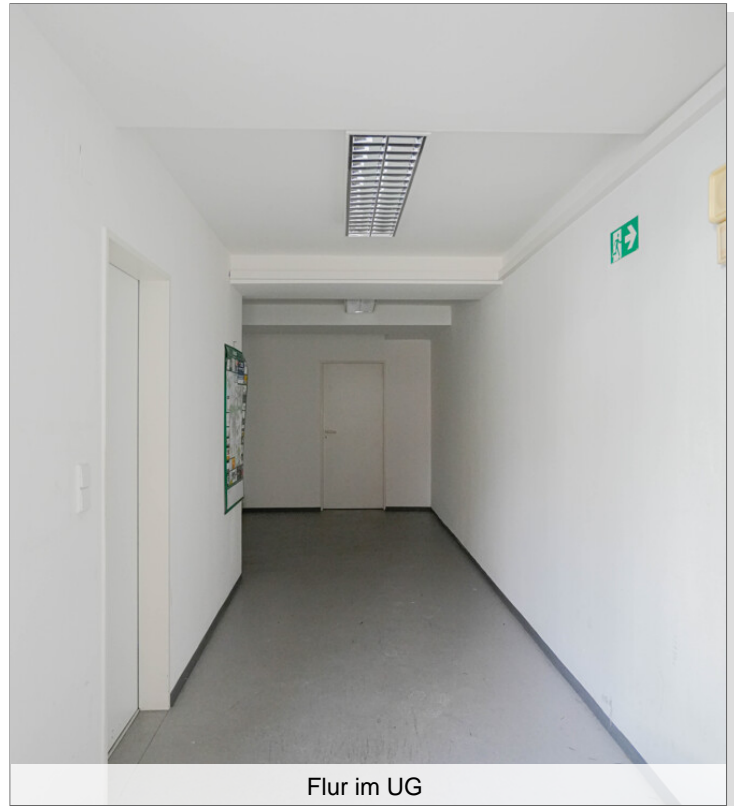
Eckdaten

- > Einzelhandelsladen
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

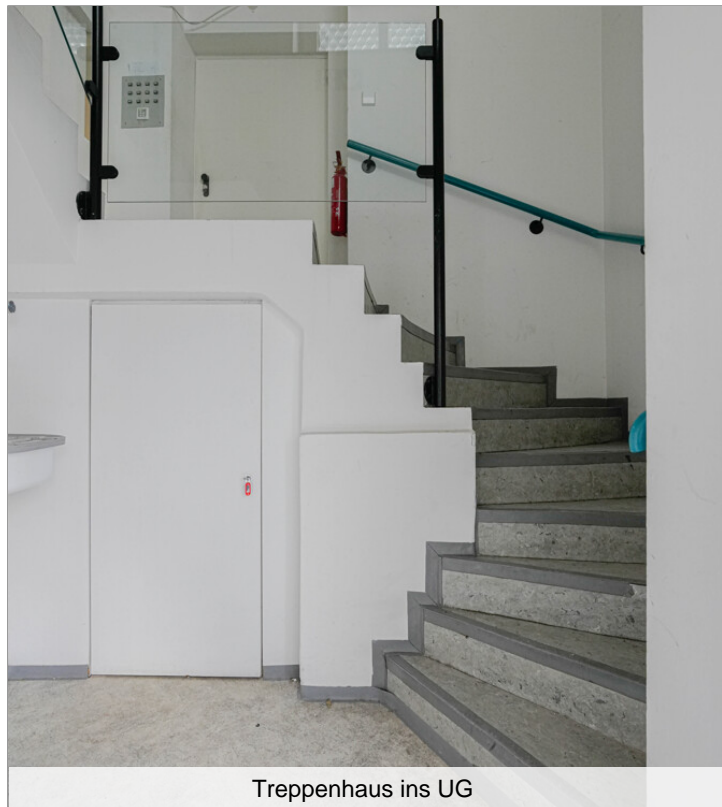
- > 126,40 m² Fläche
- > Objektnummer: 1420



Ladenfläche



Flur im UG



Treppenhaus ins UG



Personalküche im UG

Eckdaten

- > Einzelhandelsladen
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 126,40 m² Fläche
- > Objektnummer: 1420

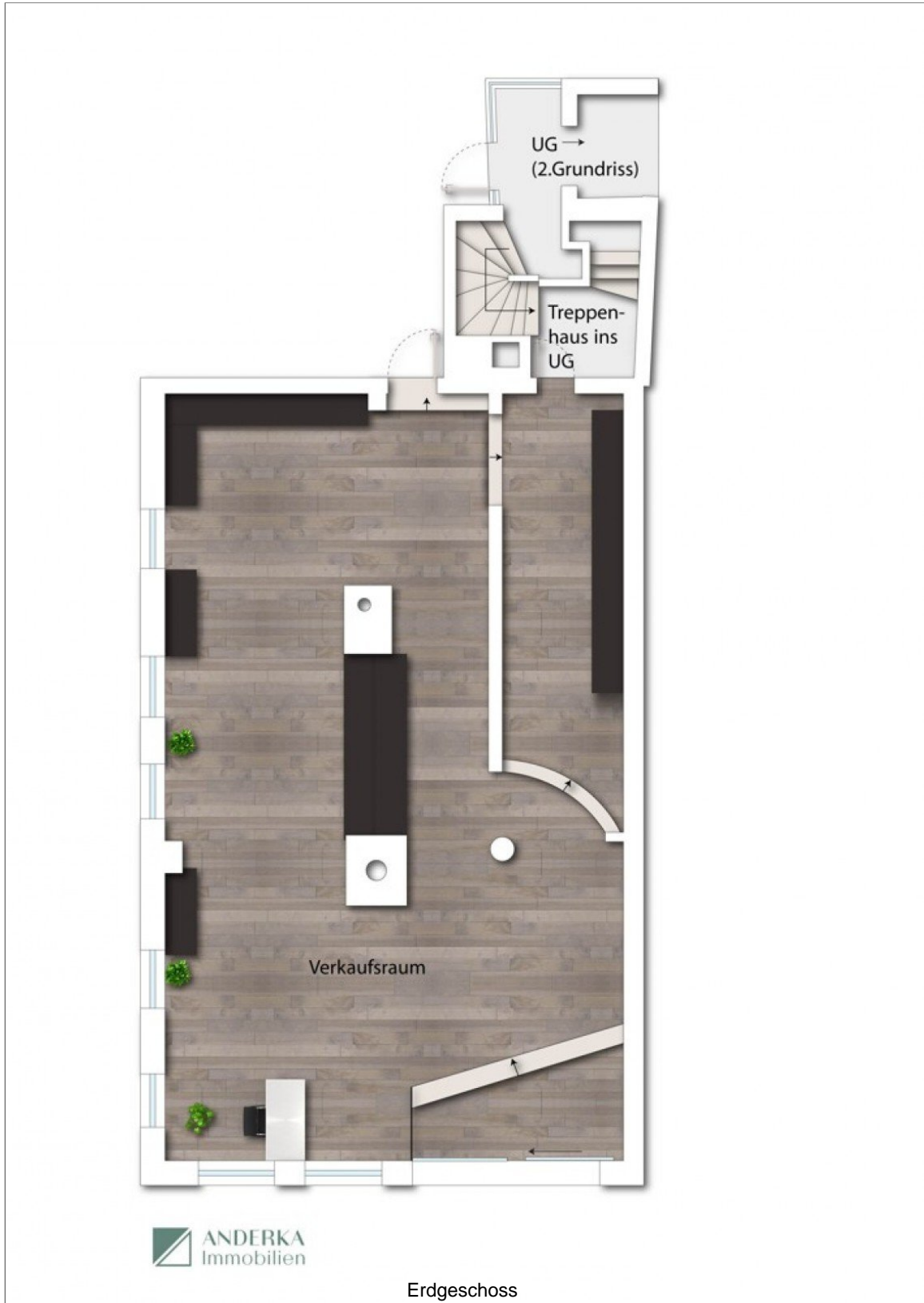


Personaleingang

Eckdaten

- > Einzelhandelsladen
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 126,40 m² Fläche
- > Objektnummer: 1420



Eckdaten

- > Einzelhandelsladen
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 126,40 m² Fläche
- > Objektnummer: 1420



