

# Exposé

## Bürofläche in Mindelheim

**Vielseitige Gewerbefläche mit charmantem Innenhof –  
flexibel nutzbar für zahlreiche Konzepte**



Objekt-Nr. OM-409461

### Bürofläche

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Edgar Kellermann

Maximilianstraße 57  
87719 Mindelheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	120 €	Büro-/Praxisfläche	130,00 m²
Heizkosten	280 €	Gesamtfläche	130,00 m²
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zur Vermietung stehende Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in der geschichtsträchtigen Maximilianstraße – dem lebendigen Zentrum der Mindelheimer Altstadt.

Die Lage überzeugt durch ihre hohe Frequenz und die direkte Nähe zu hochwertigem Einzelhandel sowie einer abwechslungsreichen Gastronomie. Durch die fußläufige Entfernung von nur 300 Metern zum Rathaus profitieren Ihre Kunden und Mitarbeitenden von einer optimalen Erreichbarkeit.

Aktuell als Bar genutzt, eignet sich die Fläche dank ihres Grundrisses und der attraktiven Ausstrahlung ideal für unterschiedlichste Nutzungskonzepte:

Büro- oder Dienstleistungsflächen, Maklerbüros, Therapie- oder Krankengymnastikpraxen, Yogastudios, Showrooms, Atelier- oder Praxisräume sowie viele weitere gewerbliche Betriebe finden hier ideale Voraussetzungen. Auch eine gastronomische Nutzung ist weiterhin möglich.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Innenhof, der sowohl als Ruhezone als auch für Kunden oder Kursteilnehmer ein angenehmes Ambiente schafft.

Ein weiterer Teil des Gebäudes wird vom renommierten Einzelhändler Esprit genutzt. Die Kombination aus Wohnnutzung in den oberen Etagen und etablierten Gewerbemietern im Erdgeschoss sorgt für ein attraktives und stabiles Umfeld – ein idealer Standort für Ihr Geschäftsvorhaben.

## Ausstattung

Diese derzeit noch verpachtete Gastronomieeinheit überzeugt durch eine hochwertige Innenausstattung, die vom aktuellen Pächter mit viel Sorgfalt und Qualität umgesetzt wurde. (Nicht im Mietumfang enthalten, kann aber übernommen werden)

Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Hinterhof, der kostenfrei als Biergarten oder für Veranstaltungen genutzt werden kann – ideal für saisonale Konzepte oder Events.

Die sanitären Anlagen wurden kürzlich umfassend modernisiert und befinden sich in sehr gutem Zustand.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Interesse an der Gewerbefläche werden Sie gebeten eine Kurzauskunft mit Angaben über

- Ihre berufliche Tätigkeit
- Welches Gewerbe Sie betreiben
- Möglicher Übernahmetermin

an [sh@immobilienschneiderei.de](mailto:sh@immobilienschneiderei.de) zu senden.

Dieser Email können Sie zusätzlich die als PDF beigefügte Demda-Selbstauskunft als Anhang hinzufügen.

## Lage

Standort mit Geschichte, Lebensqualität und wirtschaftlicher Stärke – Mindelheim im Unterallgäu

Das Unterallgäu, Heimat des berühmten Gesundheitsreformers Sebastian Kneipp, hat sich über die Jahre zu einem echten Geheimtipp für Erholungssuchende entwickelt. Die Region begeistert mit eindrucksvollen Natur- und Landschaftserlebnissen, einem vielfältigen Sport- und Freizeitangebot sowie einem reichen kulturellen Leben.

Geprägt von historischen Persönlichkeiten wie den Fuggern und den mächtigen Reichsäbten, beeindruckt das Unterallgäu heute mit prächtigen Schlössern, barocken Kirchen, Klöstern und mittelalterlichen Altstädten.

Auch wirtschaftlich überzeugt der Landkreis: Die Nähe zu den bedeutenden Wirtschaftszentren München, Augsburg, Stuttgart und Zürich sowie die hervorragende Anbindung über die Autobahnen A7 und A96 machen den Standort äußerst attraktiv. Der nur 20 Minuten entfernte Allgäu Airport bietet zusätzlich optimale Verbindungen in viele europäische Städte.

Mit der drittniedrigsten Arbeitslosenquote Bayerns zählt das Unterallgäu zu den stärksten Wirtschaftsregionen des Freistaats – ein klarer Pluspunkt für Gastronomen.

Die Kreisstadt Mindelheim bietet darüber hinaus eine hohe Lebensqualität inmitten historischer Kulisse. Ihre bestens erhaltene Altstadt mit Kirchen, Kapellen, Türmen und spitzgiebeligen Bürgerhäusern lädt zum Verweilen, Flanieren und Entdecken ein – ein idealer Standort für Leben, Arbeiten und Investieren.

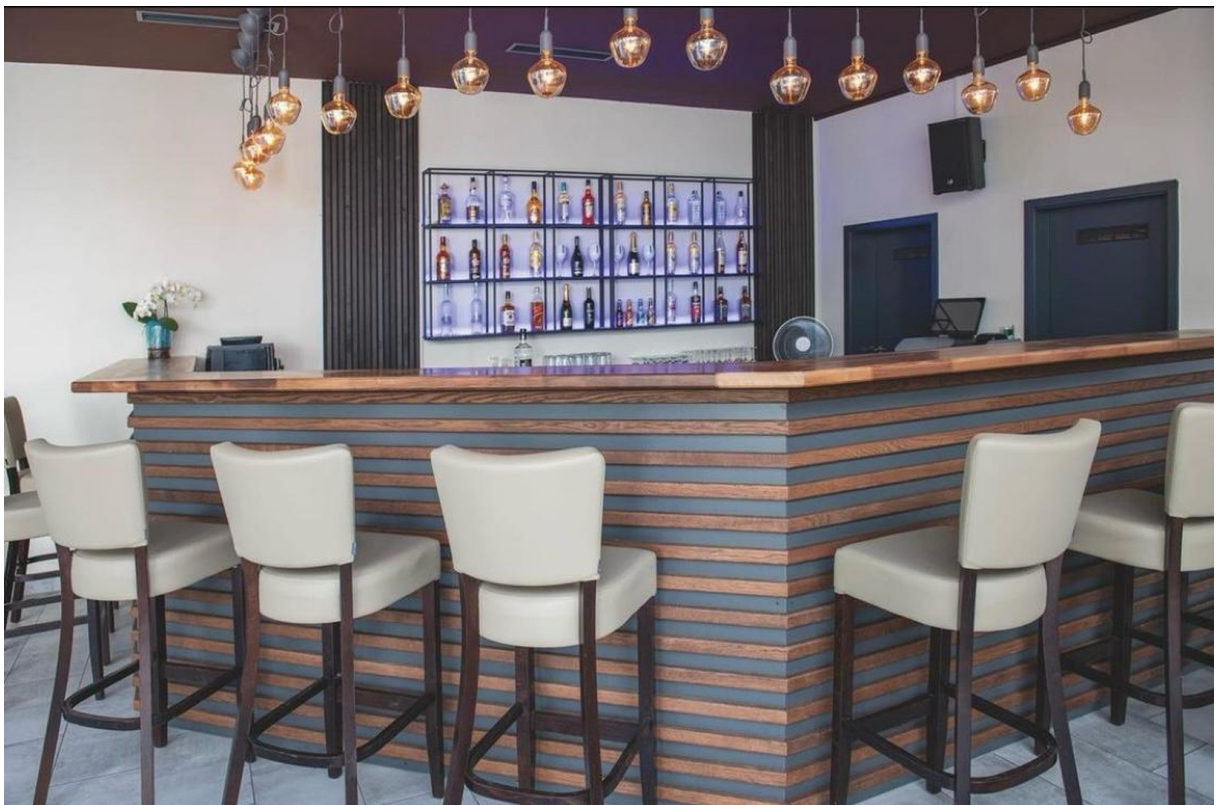
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Gastraum/ Gewerbefläche



Gastraum



# Exposé - Galerie



Gastraum



Gastraum



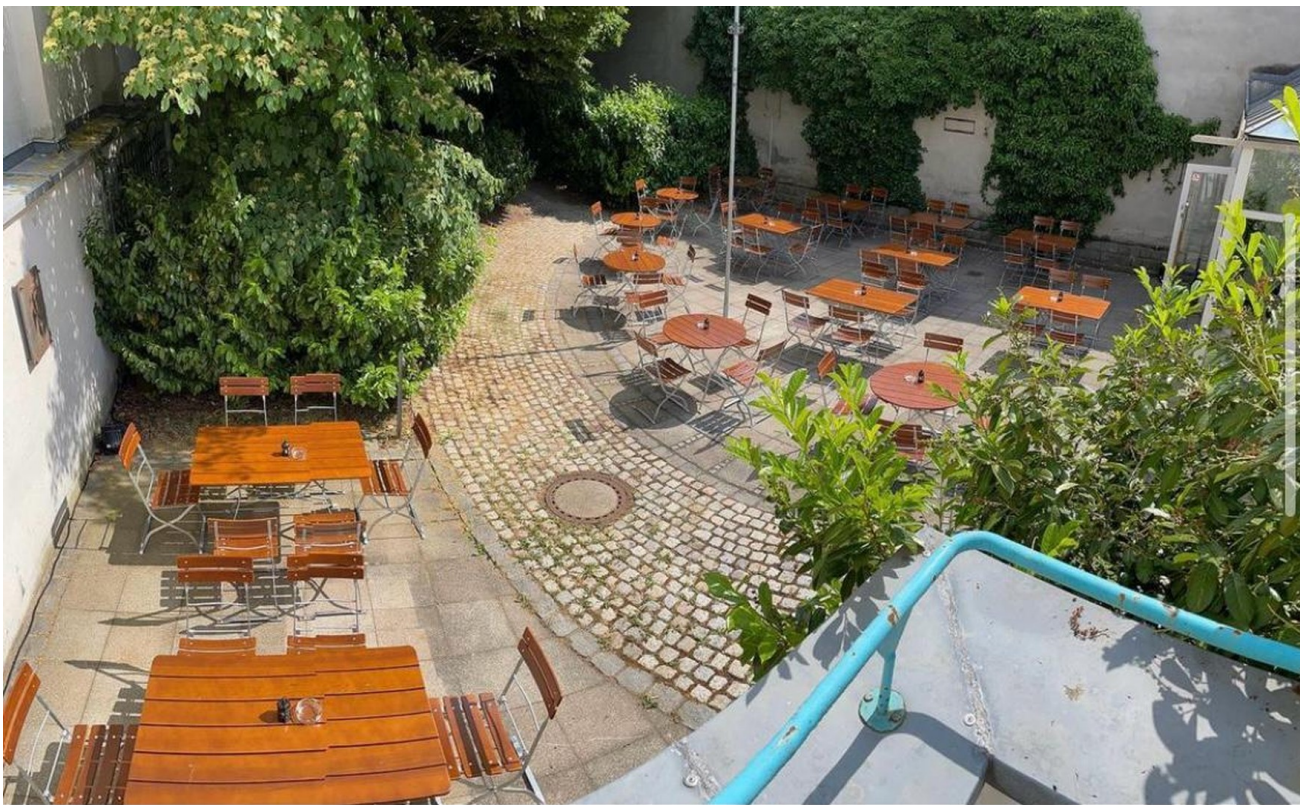
Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof



# Exposé - Galerie



Innenhof



KI generiertes Beispielbild

KI generierte Beispielbilder



# Exposé - Galerie



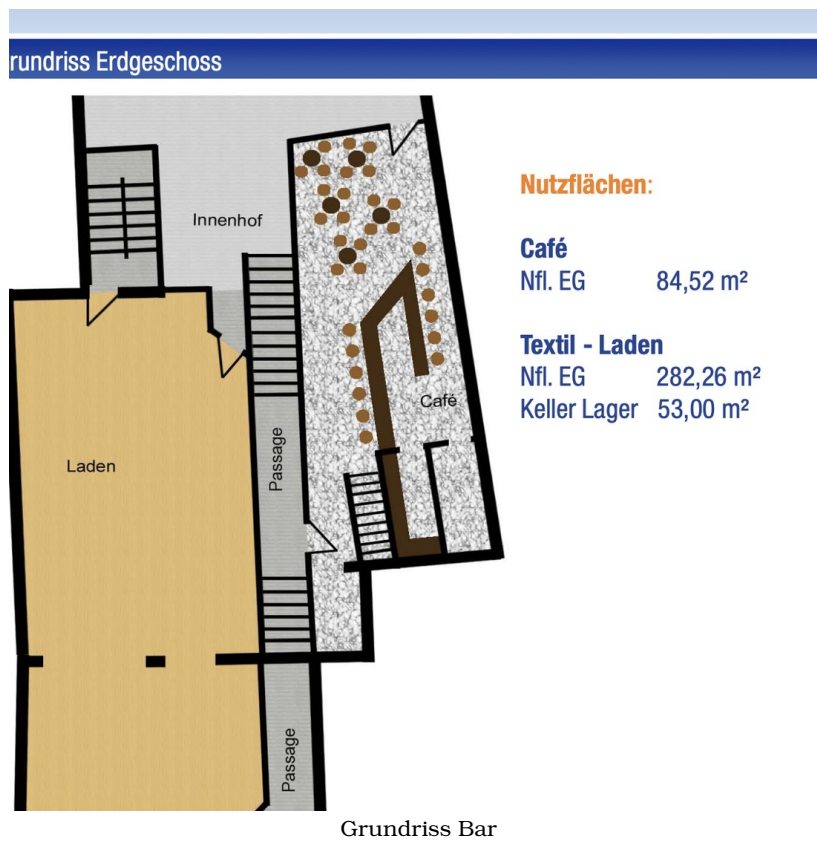
KI generierte Beispielbilder



KI generierte Beispielbilder



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.



Mietobjekt: _____		
Etage: _____	Wohnung Nr.: _____	Besichtigungsdatum: _____

### Mieterselbstauskunft

	Mietinteressent 1	Mietinteressent 2
Familienname/Geburtsname/Firma		
Vorname		
Geburtsdatum, Geburtsort		
Aktuelle Anschrift [Straße, Nr., PLZ, Wohnort]		
Dort wohnhaft seit		
Dort amtlich gemeldet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Wenn nein, gemeldete Anschrift angeben [Straße, Nr., PLZ, Ort]		
Vorherige Anschrift [Straße, Nr., PLZ, Ort]		
Staatsangehörigkeit		
Familienstand		
Telefon privat & mobil		
Telefon Arbeitsstelle		
Telefax privat / E-Mail Adresse		
Erlerner Beruf, ausgeübter Beruf		
Aktueller Arbeitgeber, Adresse & Telefon:		
Ungekündigt oder befristet beschäftigt seit		
Vorheriger Arbeitgeber, Adresse & Telefon:		
Beschäftigt von / bis		

Monatlich ausgezahltes Nettoeinkommen [€]		
Sonstige monatliche Einkünfte [€]		
Gehaltspfändungen und/oder Gehaltsabtretungen, mtl. Betrag [€] bis ...		
Abgabe der eidesstattlichen Versicherung innerhalb der letzten 3 Jahre	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens innerhalb der letzten 3 Jahre	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Laufende größere Verpflichtungen (z.B. Kredite Unterhalt etc.), mtl. Betrag [€] bis ...		
Werden Haustiere gehalten?	<input type="checkbox"/> Ja, Art und Anzahl _____	<input type="checkbox"/> Nein
Wird musiziert?	<input type="checkbox"/> Ja, welche Instrumente _____	<input type="checkbox"/> Nein
Wird das Mietobjekt auch gewerbl. o. freiberuflich genutzt?	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar _____	<input type="checkbox"/> Nein
Im Haushalt lebende Kinder, Verwandte oder sonstige Mitbewohner:		
Name / Vorname	Geburtsdatum	Verwandtschaftsgrad / -verhältnis

# 1. Datenschutzrechtliche Einverständniserklärung

Ich/Wir bin/sind damit einverstanden, dass der Vermieter personenbezogene Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) von mir/uns bei Dritten erhebt, insbesondere Auskünfte bei der DEMDA KG, Langenstr. 52-54, 28195 Bremen einholt und die zu meiner zweifelsfreien Identifikation erforderlichen Daten bei der DEMDA KG speichert.

Nur bei Abschluss eines Mietvertrages, bin/sind ich/wir damit einverstanden, dass meine/unsere personenbezogenen Daten zum Zweck der Übermittlung im Sinne des BDSG, insbesondere für die Tätigkeit von Auskunfteien, geschäftsmäßig erhoben, gespeichert oder verknüpft und an die DEMDA KG übermittelt werden.

# 2. Ich/Wir versichere(n) hiermit ausdrücklich die Richtigkeit und Vollständigkeit vorstehender Angaben.

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_

Mietinteressent 1

Mietinteressent 2