

# Exposé

## Praxis in Gunzenhausen

### Gewerbefläche für Büro, Therapie oder Schulung – planbare Nutzung mit Stellplätzen



Objekt-Nr. OM-418751

#### Praxis

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tobias Zink  
Telefon: 0160 94931432

Anbacherstr. 26  
91710 Gunzenhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Etage	Erdgeschoss

Büro-/Praxisfläche	186,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	240,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze	6
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gepflegte und funktional geschnittene Gewerbefläche mit ca. 186 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Gunzenhausen.

Die Einheit befindet sich im Erd-/Hochparterre eines Bestandsgebäudes und ist über Rampe und Treppe erreichbar.

Die Fläche eignet sich insbesondere für Büro-, Dienstleistungs-, Therapie-, Schulungs- oder organisationsnahe Nutzungen mit planbarem Kunden- oder Mitarbeiterverkehr.

Eine Nutzung mit klassischer Laufkundschaft ist aufgrund der Lage und des Zugangs nur eingeschränkt geeignet.

Zusätzlich stehen mehrere Abstell- und Lagerräume im Keller zur Verfügung, die bei Bedarf mitgenutzt werden können.

## Ausstattung

Ca. 186 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Zusätzliche Keller- und Abstellräume

Zugang über Rampe und Treppe

Helle Räume mit großzügigem Tageslichteinfall

Hohe Decken mit sichtbaren Holzbalken und Akustikdecken

Flexible Raumaufteilung für Büro-, Schulungs- oder Behandlungsräume

Zwei separate WC-Anlagen

Voll ausgestattete Küche vorhanden

Gepflegter Gesamtzustand

7–9 Stellplätze direkt am Objekt

Energieversorgung über Gas, Verbrauchsausweis vorhanden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Immobilie eignet sich besonders für folgende Nutzungen:

Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie

Reha-, Sport- oder Gesundheitstraining

Coaching-, Beratungs- oder Schulungsräume

Büro- oder Verwaltungsnutzung

B2B-Dienstleister

Vereine, soziale Träger oder Bildungseinrichtungen

Handwerksnahe Nutzung mit Büro- und Lageranteil

„Die Fläche ist nicht für klassischen Einzelhandel oder Konzepte mit starkem Laufkundschaftsanteil ausgelegt.“

Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

Weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

## **Lage**

Die Gewerbefläche liegt an der Bundesstraße B13, einer der Hauptzufahrtsstraßen zur Innenstadt von Gunzenhausen.

Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Der Bahnhof, das Industriegebiet sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Entfernung.

Die Lage eignet sich besonders für Betriebe, deren Kunden gezielt anfahren und keine spontane Laufkundschaft benötigen.

Direkt am Objekt stehen mehrere Stellplätze (ca. 7–9) zur Verfügung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	132,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	88,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

