

Praktische Sousterrainfläche in Siegenburg

Egelsee 13, 93354 Siegenburg, Deutschland

Exklusiv verwaltet und inseriert durch die
KOOS Verwaltungs GmbH

Keyfacts



Fläche
1402 m²

Gesamtfläche der Einheit.



Kaltmiete
5 €/m²

Kaltmiete pro m² zzgl. Nebenkosten.



Nebenkosten
0,5 €/m²

Nebenkosten-Vorauszahlung pro m².



Kaution
3 Monatsmieten

Höhe der zu hinterlegenden Kaution.



Verfügbarkeit
ab sofort

Zeitpunkt, ab dem die Fläche bezogen werden kann.



Baujahr
2004

Baujahr des Gebäudes.



Etage
Sousterrain

Lage der Einheit im Gebäude.



Deckenhöhe
3,70

Lichte Raumhöhe der Einheit.



Stellplätze
verfügbar

Verfügbare Stellplätze am Objekt.



Energieausweis
wird bei Besichtigung nachgereicht

Angabe zum Energieausweis.



Objektart
Gewerbeeinheit

Art der Immobilie.



Heizkosten in Nebenkosten
enthalten
ja



Warmwasserversorgung
Zentrale Versorgung



Zustand der Verwaltungseinheit
gepflegt



Tore
großes Rolltor vorhanden



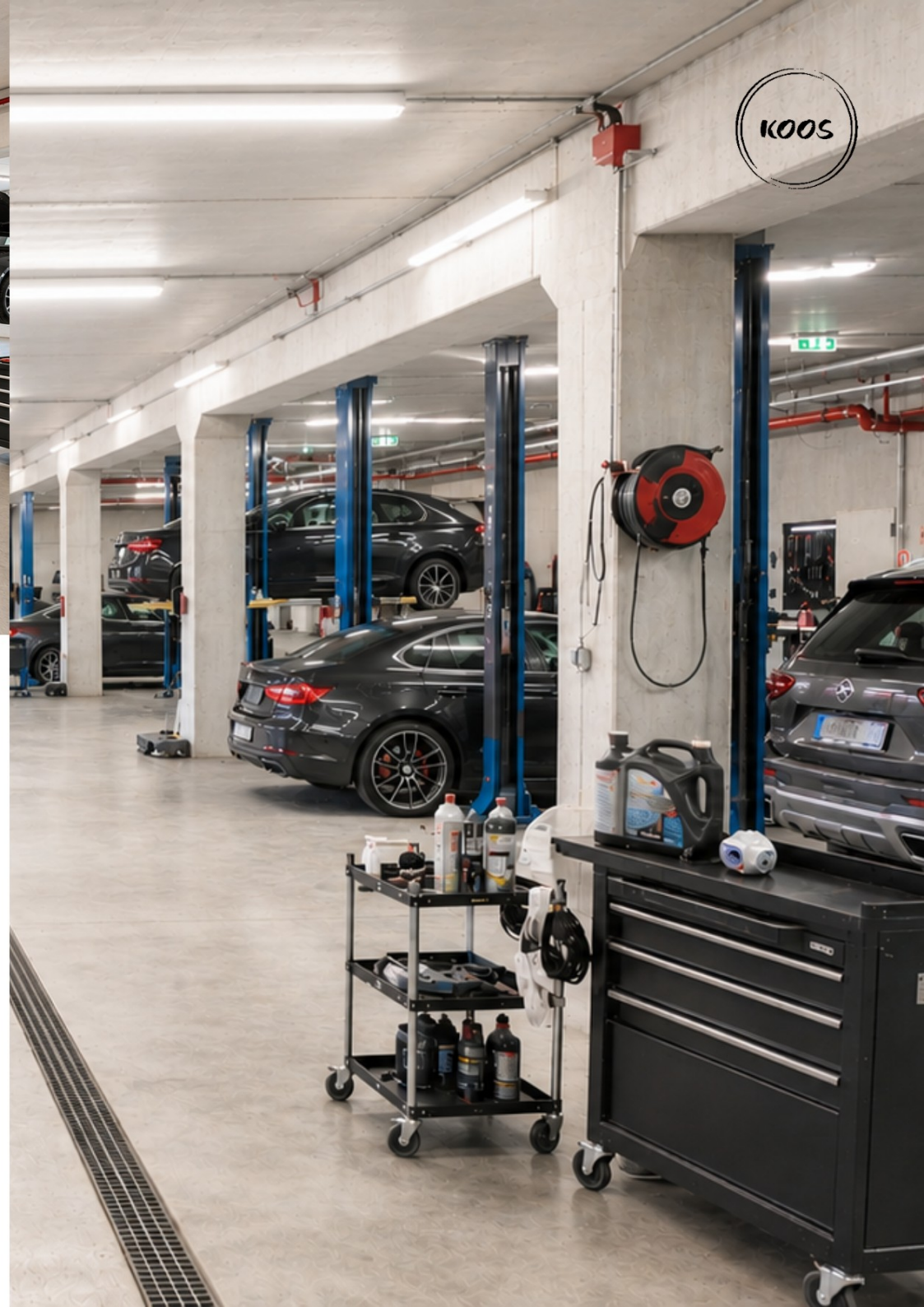
Zugang
direkter Zugang über eine Rampe



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Gewerbeobjekt besticht durch seine funktionale Architektur und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Branchenkonzepte. Die hellen Räumlichkeiten lassen sich flexibel an individuelle Anforderungen anpassen und gewährleisten eine effiziente Arbeitsumgebung. Eine hochwertige Ausstattung sowie die zentrale Warmwasserversorgung unterstreichen den professionellen Standard der Einheit.

Der Standort überzeugt durch eine hervorragende Anbindung und optimale Erreichbarkeit, ergänzt durch verfügbare Stellplätze direkt am Objekt. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl großzügige Arbeitsflächen als auch kleinteilige Nutzungsszenarien. Ein attraktives Gesamtpaket für Unternehmen, die Wert auf Flexibilität und eine gepflegte Infrastruktur legen.



Nutzungskonzept

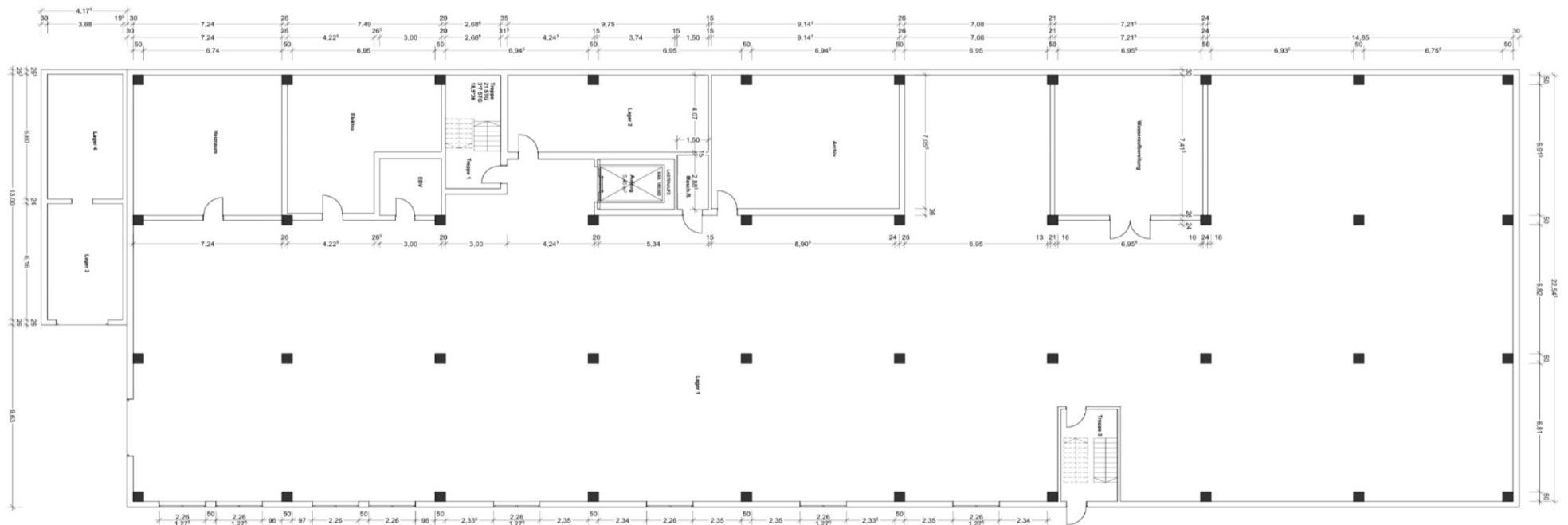
Auf einer großzügigen Fläche von 1.402 m² bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für einen modernen KFZ-Meisterbetrieb. Das Konzept sieht eine effiziente Aufteilung in Werkstattbereiche für PKW und Transporter, eine separate Dialogannahme sowie ein Reifenlager vor. Dank der ebenerdigen Zugänglichkeit und vorhandener Stellplätze lassen sich Annahme- und Auslieferungsprozesse reibungslos gestalten. Ergänzende Büro- und Sozialräume sowie die gepflegte Substanz ermöglichen einen schnellen Betriebsstart in verkehrsgünstiger Lage von Siegenburg.



Nutzungskonzept

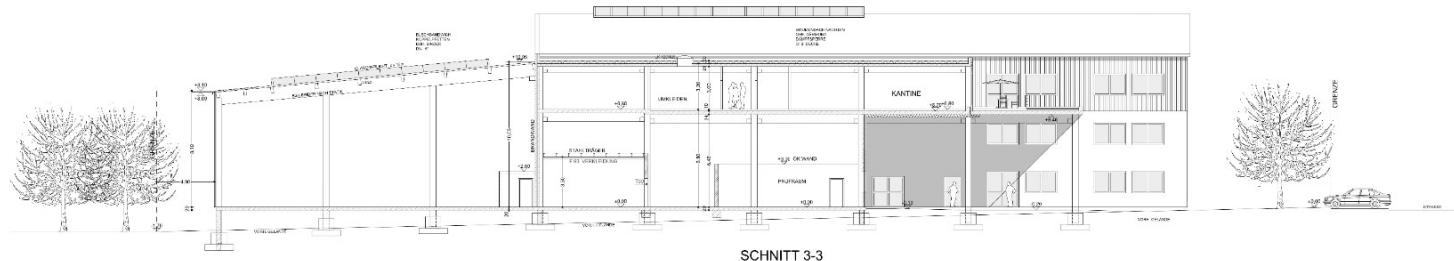
Dieses Objekt in Siegenburg bietet mit ca. 1.402 m² Nutzfläche ideale Bedingungen für ein effizientes Lager- und Logistikkonzept. Die großzügige Fläche im Erdgeschoss ermöglicht eine flexible Regalierung sowie eine optimierte Warenflusssteuerung. Dank der sofortigen Verfügbarkeit und vorhandener Stellplätze eignet sich der Standort hervorragend als regionales Verteilzentrum oder für die langfristige Bestandshaltung. Der gepflegte Zustand und die attraktiven Konditionen von 5 €/m² Kaltmiete sichern eine wirtschaftliche Nutzung. Eine zentrale Warmwasserversorgung sowie in den Nebenkosten enthaltene Heizkosten runden das funktionale Profil dieser Gewerbeeinheit ab.

Grundriss

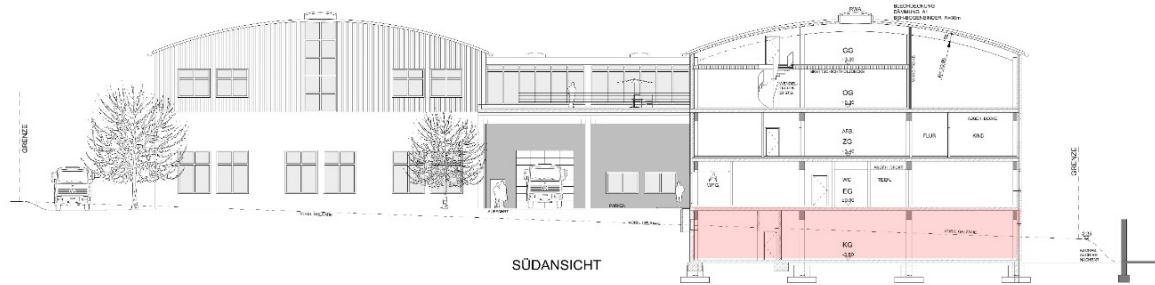


Die großzügige Gewerbeeinheit mit 1.402 m² besteht durch eine hocheffiziente Raumaufteilung, die maximale Flexibilität für individuelle Nutzungskonzepte bietet. Die weitläufige Grundrissgestaltung ermöglicht sowohl eine offene Großraumstruktur als auch eine modulare Unterteilung in spezialisierte Funktionsbereiche. Dank der durchdachten Anordnung der Erschließungswege werden interne Abläufe optimiert und kurze Distanzen zwischen Lager-, Produktions- oder Büroflächen sichergestellt. Die klare Geometrie der Flächen begünstigt eine effiziente Möblierung und technische Ausstattung, während die Struktur eine flexible Anpassung an zukünftige betriebliche Anforderungen jederzeit zulässt.

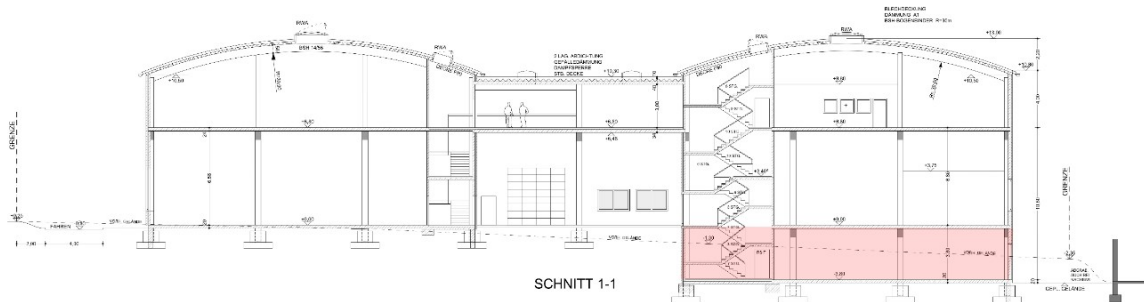
Grundriss



SCHNITT 3-3



SCHNITT 2-2



SCHNITT 1-1

Die Souterrain-Lage dieser Einheit überzeugt durch ein konstant angenehmes Raumklima, das selbst im Sommer ohne aufwendige Kühlung stabil bleibt. Die ruhige Arbeitsatmosphäre abseits des Straßenlärms fördert konzentriertes Arbeiten. Dank der funktionalen Aufteilung bietet die Fläche eine hocheffiziente Nutzung für Lager, Archiv oder ruhiges Gewerbe – ideal für preisbewusste Mieter.

BAYERISCHES FERNSTRAßENNNetz

ZENTRALE VERBINDUNGEN IM HERZEN BAYERNs

 AUTOBAHNEN

 SIEGENBURG
ZENTRALER KNOTENPUNKT



Baden-
Württemberg



 **OPTIMALE ANBINDUNG**
An vier wichtige Autobahnen

 **ZEITEFFIZIENT**
Schnelle Verbindungen in alle Richtungen

 **STRATEGISCH GÜNSTIG**
Zentraler Knotenpunkt in Bayern

NÜRNBERG
105 km / 75 Min

A9

A93

REGENSBURG
38 km / 30 Min

INGOLSTADT
73 km / 50 Min

SIEGENBURG
ZENTRALER
KNOTENPUNKT

A8

A3

AUGSBURG
92 km / 60 Min

A9

MÜNCHEN
93 km / 65 Min

ÖSTERREICH

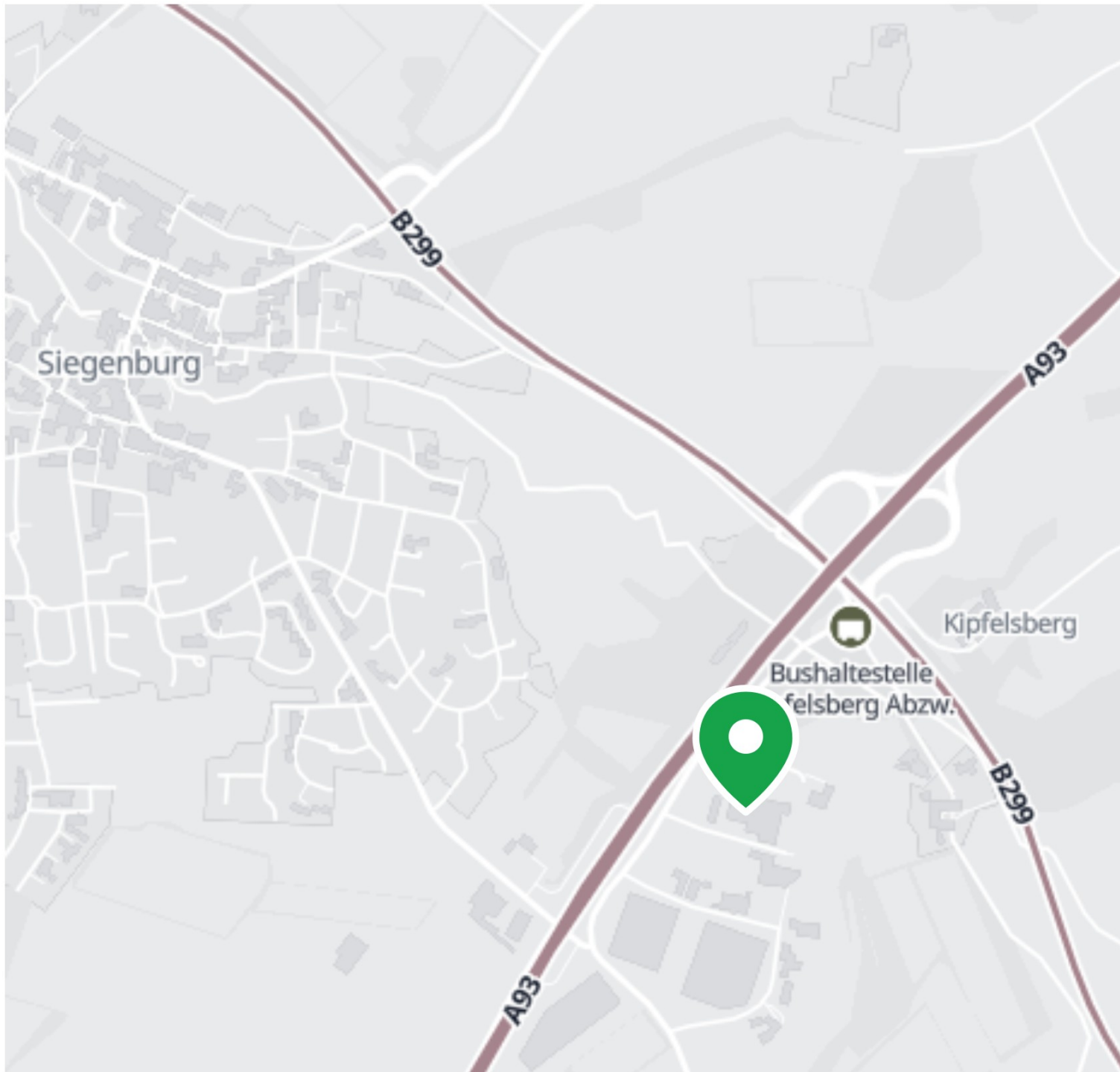
0 25 50 75 km

Makrolage

Siegenburg besticht durch seine strategische Lage im Herzen Bayerns. Die unmittelbare Nähe zur A93 und B16 gewährleistet eine exzellente Anbindung an die Wirtschaftszentren

Regensburg, Ingolstadt und München. Diese erstklassige Erreichbarkeit optimiert logistische Prozesse und sichert eine schnelle Vernetzung mit überregionalen Verkehrsknotenpunkten.

In diesem dynamischen Umfeld profitieren Unternehmen von hoher Sichtbarkeit und einem wachstumsstarken Netzwerk, das ideale Synergien für zukunftsorientierte Geschäftsmodelle bietet.



Mikrolage

Die Mikrolage in Siegenburg besticht vor allem durch ihre herausragende Verkehrsinfrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Autobahnauffahrt der A93. Diese direkte Anbindung fungiert als strategisches Tor zu den bayerischen Metropolregionen und ermöglicht es, Regensburg, Ingolstadt und München in kürzester Zeit zu erreichen. Ergänzt durch die Kreuzung mit der Bundesstraße B299 bietet der Standort eine logistische Effizienz, die für den überregionalen Lieferverkehr und die Erreichbarkeit durch Kunden sowie Mitarbeiter essenziell ist. Die Lage in diesem dynamischen Umfeld verbindet somit eine hohe Sichtbarkeit mit den Vorzügen einer gewachsenen Infrastruktur und kurzen Wegen zu lokalen Dienstleistern, was die Attraktivität dieses Standorts für zukunftsorientierte Unternehmen maßgeblich unterstreicht.

Ihr Ansprechpartner

KOOS

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

KOOS Verwaltungs GmbH

+49 (0)89 215283389

verwaltung@koos.team