



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Ladeneinheit mit Schaufenster in  
zentraler Lage von Gersthofen \*mit  
Stellplätzen**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-428**

## Einzelhandel zur Miete

in 86368 Gersthofen - Augsburg - Land - Gersthofen



## Details

Provisionspflichtig

Barrierefrei

Kaltmiete

**2.100 €**

Warmmiete

**2.500 € zzgl. Nebenkosten & Heizkosten**

Nebenkosten

**keine Angabe**

Heizkosten

**keine Angabe**

Mieterprovision

**Provision 2,38 NKM inkl. 19% MwSt.**

Zimmer

**3**

Gesamtfläche (ca.)

**187 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche (ca.)

**187 m<sup>2</sup>**

Anzahl Stellplätze

**2**

Stellplätze

**2**

Zustand

**gepflegt**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine Gewerbefläche mit Schaufenster im Zentrum von Gersthofen (am City-Center) an.

Sie befindet sich im Erdgeschoss und ist barrierefrei.

Die Immobilie wird in einem ordnungsgemäßen Zustand übergeben und ist nach Vereinbarung bezugsfertig.

Die Gewerbefläche verfügt über insgesamt ca. 187 m<sup>2</sup>.

Aufgrund ihrer Größe eignet sich die Immobilie für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten und bietet somit eine ideale Basis für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

Für Sie zur Übersicht:

- Ladenfläche im Vorderbereich mit Schaufenster, Aufenthaltsraum/Küche und Toilette - 100 m<sup>2</sup>
- Ladenfläche im Hinterraum - 87 m<sup>2</sup>

Die Flächen sind über zwei separate Eingänge zugänglich.

Es stehen Ihnen außerdem zwei Stellplätze kostenfrei direkt am Gewerbe zur Verfügung.

Die Einheit wird im Ist-Zustand angeboten.

Es besteht die Möglichkeit, Renovierungsmaßnahmen und individuelle Anpassungen nach Ihren Wünschen umzusetzen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Durchführung der Renovierungen. Sollten Sie die Renovierungsarbeiten selbst übernehmen, sind wir offen, über verschiedene Varianten, wie eine mietfreie Zeit, zu sprechen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann Senden Sie uns gerne eine Kontaktanfrage, damit wir einen gemeinsamen Beratungstermin vor Ort vereinbaren können.

## **Ausstattung**

- ca. 187 m<sup>2</sup> Büro/Ladenfläche
- mit Schaufenster
- mit extra Lagerraum
- zwei separate Eingänge
- WC vorhanden
- Küchen/Aufenthaltsraum
- Fliesenboden
- Gasheizung
- Kunststofffenster
- Renovierungsmaßnahmen sind individuell veränderbar (nach Rücksprache)
- zwei Stellplätze vorhanden

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Provision 2,38 NKM inkl. 19% MwSt.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Lage & Umgebung

86368 Gersthofen - Augsburg - Land - Gersthofen

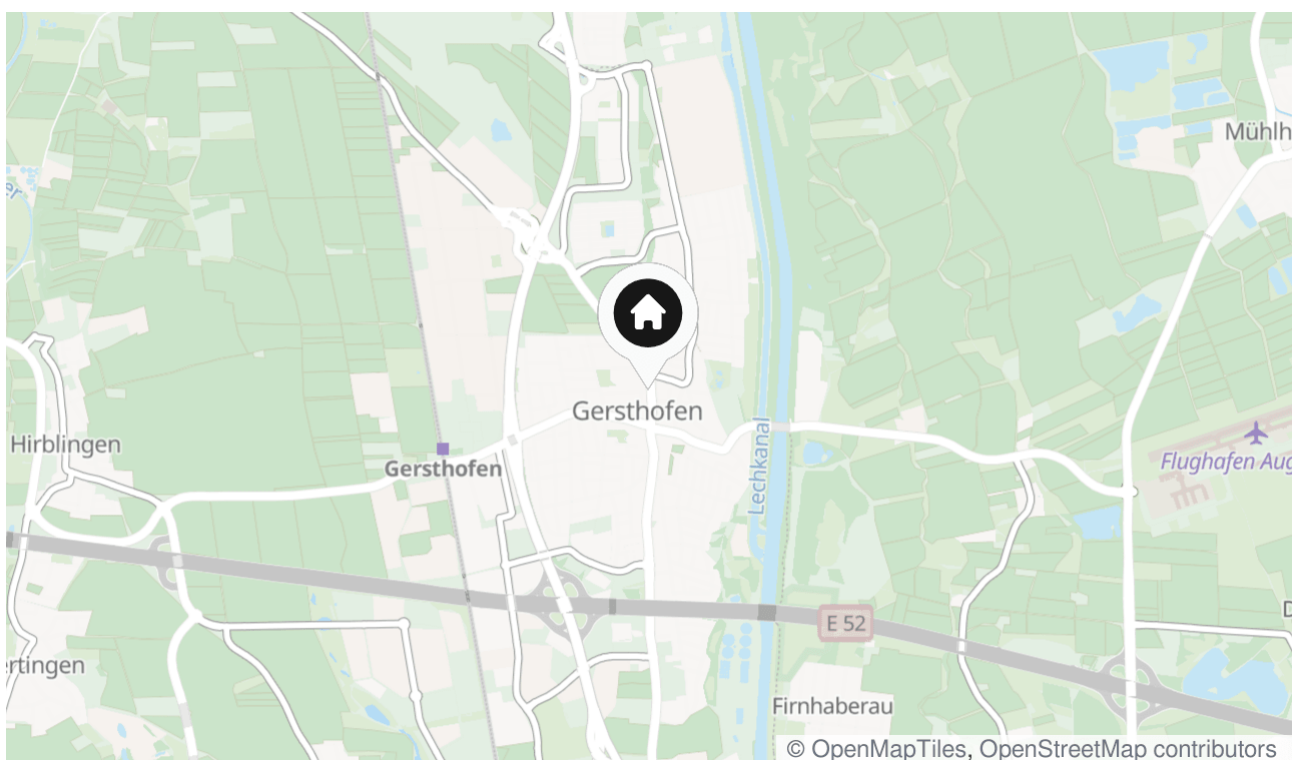
Das Gewerbe befindet sich direkt an einer der zentralsten Straßen von Gersthofen (guter Kundenverkehr).

Alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Kaffees befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Der Gersthofener Rathausplatz und die Gersthofener Innenstadt/City Center sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Eine Bushaltestelle und weitere öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Standort der Gewerbeeinheit befindet sich in einem Wohn- und Gewerbegebiet.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Außenansicht



Ansicht mit Stellplätze



Außenansicht-vorne Kopie

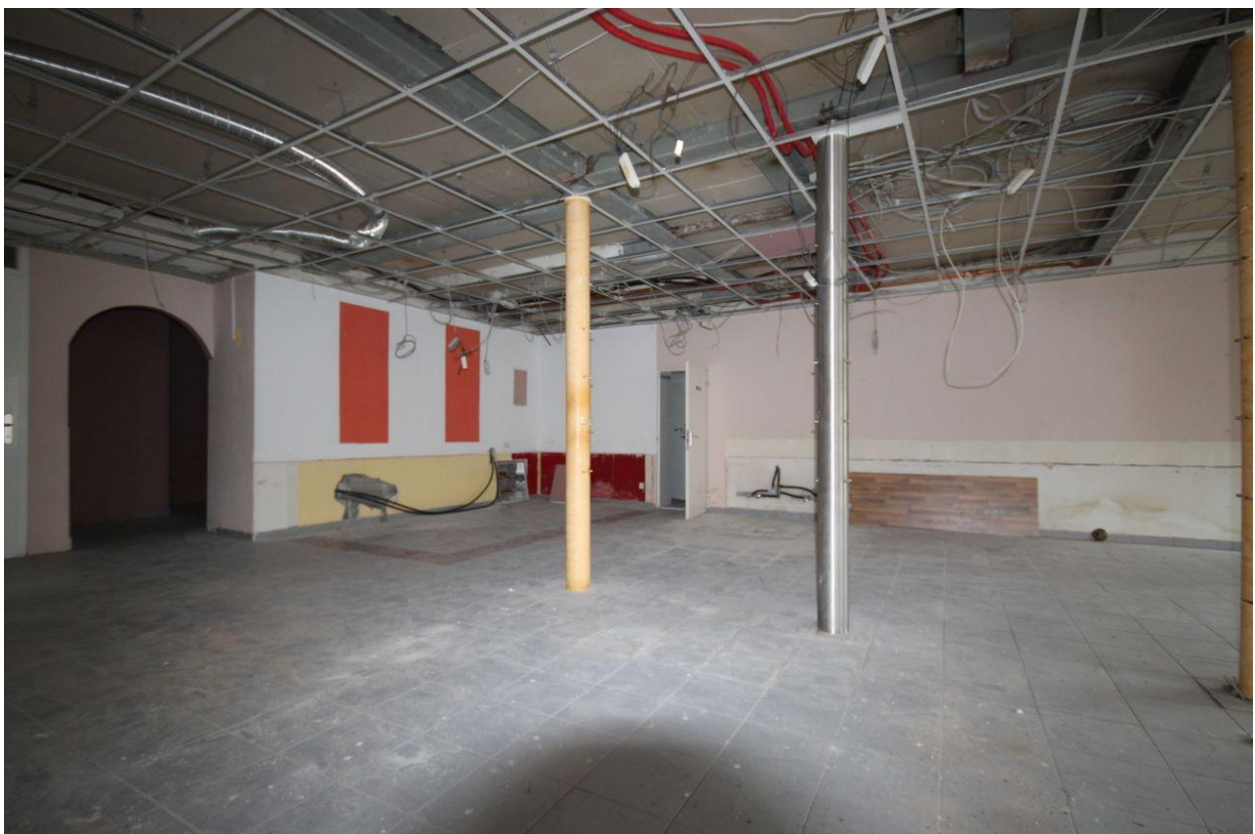


Raum 1 - wird noch fertig verputzt





Raum 1 - Ansicht



Ansicht - Raum 1



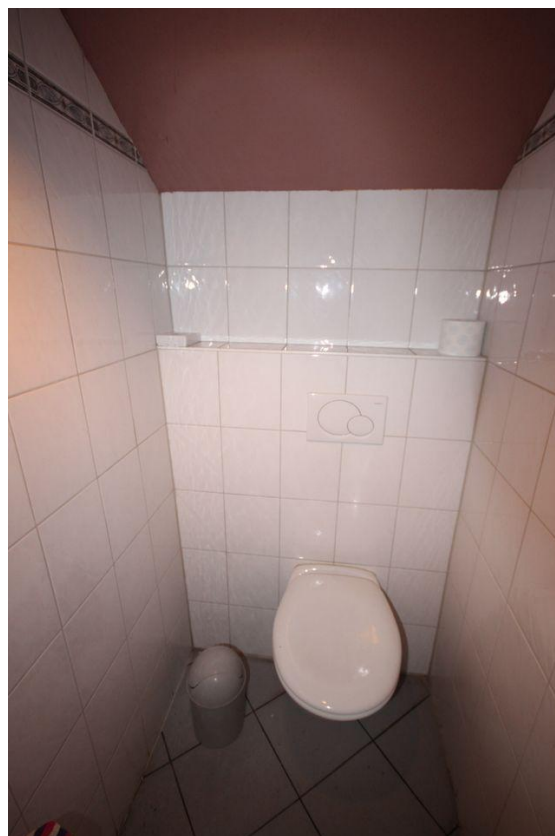
Küche:Aufenthaltsraum



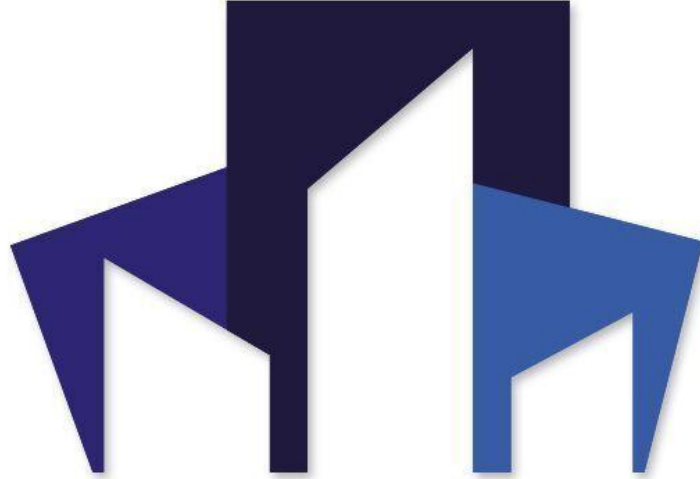
Raum 2 - Ansicht



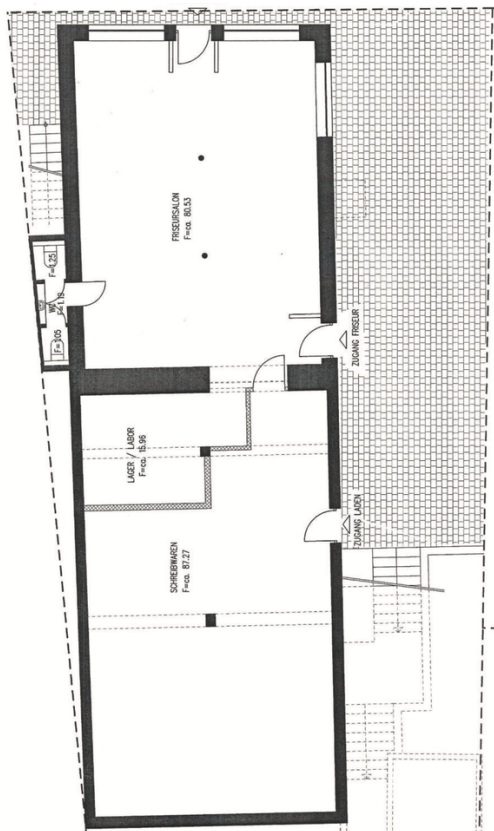
Toilette



WC



[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)



Grundrissplan

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

